

DISPLAY

Doing
Business
SUBNATIONAL



Doing business di
Indonesia 2012

MEMPERBANDINGKAN KEBIJAKAN USAHA DI 20 KOTA DAN 183 PEREKONOMIAN



Doing Business di Indonesia 2012

MEMPERBANDINGKAN KEBIJAKAN USAHA DI 20 KOTA DAN 183 PEREKONOMIAN

PUBLIKASI BERSAMA BANK DUNIA DAN INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION

© 2012 The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank
1818 H Street NW
Washington, D.C. 20433
Telepon 202-473-1000
Internet www.worldbank.org

Semua hak cipta dilindungi Undang-Undang.

Publikasi bersama Bank Dunia dan International Finance Corporation.

Laporan ini dibuat oleh staf Kelompok Bank Dunia. Temuan-temuan, penafsiran-penafsiran dan kesimpulan-kesimpulan yang diungkapkan dalam laporan ini tidak sepenuhnya mencerminkan pandangan Para Direktur Eksekutif Bank Dunia atau pemerintah yang mereka wakili. Bank Dunia tidak menjamin keakuratan data yang tersaji dalam karya ini.

Hak-hak dan Izin Penggunaan

Bahan-bahan dalam publikasi ini dilindungi hak cipta. Memperbanyak dan/atau melakukan transmisi atas sebagian atau keseluruhan dari karya ini tanpa izin dapat dipandang sebagai pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Bank Dunia mendukung penyebaran hasil karyanya dan pada umumnya memberikan izin dengan segera untuk memproduksi ulang bagian-bagian dari karyanya.

Untuk memperoleh izin untuk menggandakan atau mencetak ulang setiap bagian dari karya ini, silakan kirimkan permohonan berikut informasi lengkap ke Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923, USA; telepon: 978-750-8400; faksimili: 978-750-4470; Internet: www.copyright.com.

Semua pertanyaan lain berkenaan dengan hak dan lisensi, termasuk hak-hak tambahan dapat diajukan ke Office of the Publisher, The World Bank, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433, USA; faksimili: 202-522-2422; e-mail: pubrights@worldbank.org.

Doing Business di Indonesia 2012 dan kajian tentang *Doing Business* di tingkat daerah dan regional dapat diunduh secara gratis dari www.doingbusiness.org/subnational.

Salinan laporan-laporan global *Doing Business*: *Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World* (Menjalankan Usaha di Dunia Yang Semakin Transparan); *Doing Business 2011: Making a Difference for Entrepreneurs* (Menciptakan Perubahan Yang Berarti Bagi Para Pelaku Wirausaha); *Doing Business 2010: Reforming through Difficult Times* (Melakukan Reformasi dalam Masa-masa Sulit), *Doing Business 2009*, *Doing Business 2008*, *Doing Business 2007: How to Reform* (Bagaimana Cara Melakukan Reformasi), *Doing Business in 2006: Creating Jobs* (Menciptakan Lapangan Kerja), *Doing Business in 2005: Removing Obstacles to Growth* (Menyingkirkan Hambatan-hambatan Pertumbuhan) dan *Doing Business in 2004: Understanding Regulations* (Memahami Peraturan-peraturan), dapat diperoleh dari www.doingbusiness.org.

Daftar Isi

| | |
|-----|---|
| 1 | Ikhtisar |
| 7 | Tentang <i>Doing Business</i> dan <i>Doing Business di Indonesia 2012</i> |
| 16 | Mendirikan Usaha |
| 24 | Mengurus izin-izin mendirikan bangunan |
| 31 | Pendaftaran Properti |
| 37 | Catatan data |
| 45 | Tabel kota-kota Indonesia |
| 48 | Indikator-indikator <i>Doing Business</i> |
| | Daftar prosedur |
| 50 | Mendirikan Usaha |
| 80 | Mengurus izin-izin mendirikan bangunan |
| 96 | Pendaftaran Properti |
| 113 | Ucapan Terima Kasih |

Doing Business di Indonesia 2012 merupakan laporan khusus kedua yang mengukur kinerja di tingkat daerah dari seri *Doing Business* di Indonesia. Pada tahun 2010, analisa telah dilakukan atas indikator-indikator kuantitatif yang terkait dengan peraturan-peraturan usaha untuk 14 kota: Balikpapan, Banda Aceh Bandung, Denpasar, Jakarta, Makassar, Manado, Palangka Raya, Palembang, Pekanbaru, Semarang, Surabaya, Surakarta, dan Yogyakarta. Tahun ini, *Doing Business di Indonesia 2012* mencatat perbaikan di 14 kota yang telah diukur sebelumnya dan memperluas cakupan analisa ke 6 kota lainnya di nusantara: Batam, Gorontalo, Jambi, Mataram, Medan, dan Pontianak. Kriteria seleksi mencakup tingkat urbanisasi, populasi, kegiatan ekonomi, keragaman politis dan geografis, dan faktor-faktor lain berdasarkan konsultasi dengan Kementerian Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi, Kementerian Dalam Negeri dan Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD).

Perbandingan dengan perekonomian-perekonomian lainnya didasarkan pada hasil laporan *Doing Business 2012—Doing business in a more transparent world* (Melakukan Usaha di Dunia Yang Semakin Transparan) —laporan

kesembilan dari seri laporan tahunan yang diterbitkan oleh Bank Dunia dan International Finance Corporation. Indikator-indikator dalam *Doing Business di Indonesia 2012* juga dapat dibandingkan dengan 352 kota dari 54 perekonomian yang diukur dalam laporan-laporan *Doing Business* yang mengukur kinerja di tingkat daerah lainnya. Semua data dan laporan tersedia di <http://subnational.doingbusiness.org> dan www.doingbusiness.org.

Doing Business menganalisa peraturan-peraturan yang meningkatkan kegiatan usaha dan peraturan-peraturan yang menghambatnya. Peraturan-peraturan yang mempengaruhi 3 tahap kehidupan usaha diukur di tingkat daerah di Indonesia: mendirikan usaha, mengurus izin-izin mendirikan bangunan dan pendaftaran properti. Indikator-indikator tersebut dipilih karena mencakup wilayah-wilayah yurisdiksi atau praktek setempat. Indikator-indikator tersebut dipergunakan untuk mengidentifikasi reformasi kebijakan usaha dan ruang lingkup efektifitas reformasi kebijakan usaha tersebut dalam menyederhanakan prosedur, mengurangi waktu, dan mengurangi biaya untuk menjalankan kegiatan usaha. Data dalam *Doing Business di Indonesia 2012* merupakan data terkini per Juli 2011.

IKHTISAR

Ambisius dan melesat naik dengan cepat—kata-kata ini menggambarkan Indonesia modern dengan tepat. Di tengah-tengah perekonomian dunia yang melambat, Indonesia merupakan Negara dengan tingkat perekonomian tercepat ketiga diantara Negara-negara G-20 untuk tahun 2009 dan Indonesia terus mencatat pertumbuhan ekonomi yang kuat, pada tingkat yang diproyeksikan sebesar 6.4% untuk tahun 2012.

Namun demikian, terlepas dari prestasi baiknya di bidang perekonomian, Indonesia menghadapi tantangan-tantangan yang menghambat perkembangan sektor swasta. Kekurangan tenaga kerja terdidik, infrastruktur yang buruk dan kerangka kebijakan yang berbelit-belit merupakan 3 penghambat terbesar terhadap perluasan usaha.¹ Survei-survei Perusahaan (*Enterprise Surveys*) Bank Dunia menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan Indonesia mengidentifikasi dua dari 10 hambatan terbesar terhadap kegiatan investasi perusahaan adalah tidak memadainya jumlah tenaga kerja terdidik dan tingginya tingkat informalitas.² Salah satu dari kunci penyebab tingginya tingkat informalitas di Indonesia ini adalah beratnya beban yang harus ditanggung oleh perusahaan-perusahaan akibat kebijakan-kebijakan yang berlaku. Bahkan, hampir 30% dari perusahaan-perusahaan di Indonesia memulai kegiatan usahanya tanpa mendaftarkan diri secara formal.³

Meningkatkan daya saing ekonomi dengan menciptakan iklim usaha yang lebih kondusif merupakan salah satu prioritas nasional Indonesia untuk periode 2010 hingga 2014.⁴ Meningkatkan kemudahan untuk melakukan usaha dan kegiatan investasi juga membantu mendorong terselenggaranya urbanisasi yang berkelanjutan, salah satu

sasaran utama dari pembangunan nasional Indonesia. Reformasi-reformasi kebijakan usaha dapat mempermudah proses pendirian usaha, mendorong investasi dan meningkatkan penciptaan lapangan kerja di kota-kota di seluruh Indonesia.

Tidak ada cetak biru tunggal untuk mendorong pertumbuhan dan kesejahteraan yang berlaku bagi semua, namun demikian penciptaan iklim investasi yang kondusif bagi pendirian dan pengoperasian usaha, dimana kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku lebih membawa manfaat dibandingkan dengan pembebanan biaya membantu untuk mencapai sasaran tersebut. Hal ini penting khususnya bagi negara yang sangat terdesentralisasi seperti Indonesia, dimana perancangan dan pelaksanaan kebijakan secara harmonis di tingkat daerah merupakan kunci pendorong perkembangan usaha dalam negeri skala kecil hingga menengah—tulang punggung perekonomian Indonesia. Hal ini juga penting bagi para pengusaha perempuan di Negara dimana 60% dari usaha skala menengah dimiliki atau dijalankan oleh perempuan.⁵

Doing Business mengkaji peraturan usaha dari sudut pandang usaha dalam negeri skala kecil hingga menengah. Jakarta mewakili Indonesia dalam laporan tahunan *Doing Business*, yang membandingkan praktek-praktek kebijakan di 183 perekonomian di seluruh dunia. Namun demikian, di dalam Indonesia, peraturan dan praktek-praktek setempat beragam dari kota ke kota. *Doing Business di Indonesia 2010* merupakan laporan pertama yang melakukan kajian di kota-kota lain selain Jakarta, untuk merekam perbedaan-perbedaan ini di 13 kota lain untuk 3 topik *Doing Business*: mendirikan usaha, mengurus izin-izin mendirikan bangunan dan pendaftaran properti.

TABEL 1.1 Kota manakah yang memiliki tingkat kemudahan terbaik dalam hal mendirikan usaha, mengurus izin-izin mendirikan bangunan atau pendaftaran properti?

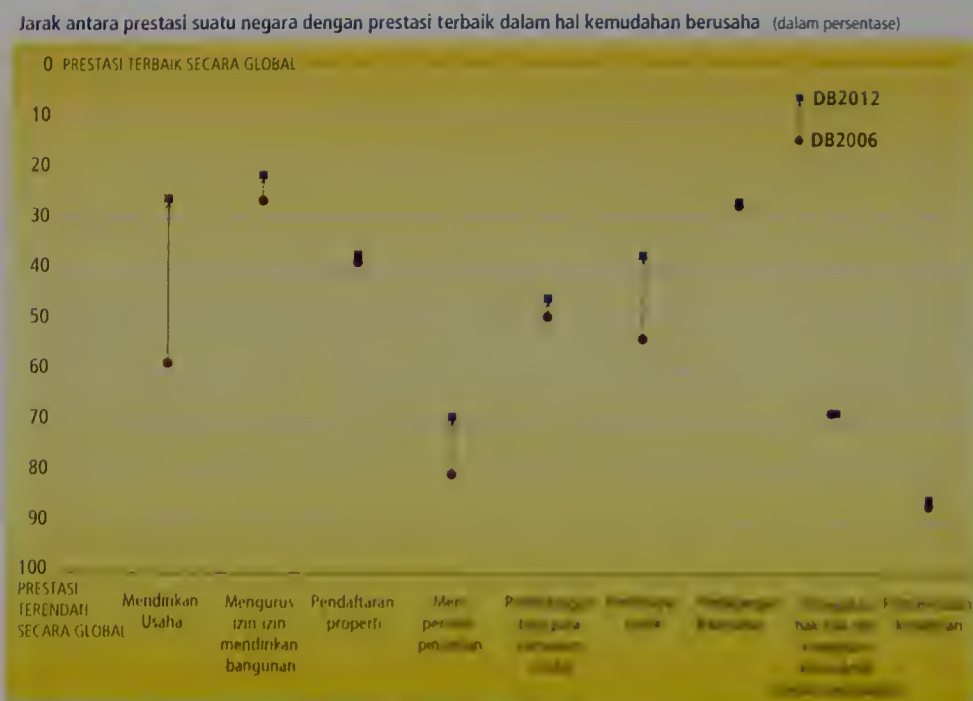
| Kota | Kemudahan mendirikan usaha | Kemudahan mengurus izin-izin mendirikan bangunan | Kemudahan pendaftaran properti |
|---------------|----------------------------|--|--------------------------------|
| Balikpapan | 7 | 1 | 12 |
| Banda Aceh | 5 | 4 | 12 |
| Bandung | 12 | 8 | 1 |
| Batam* | 15 | 10 | 20 |
| Denpasar | 9 | 17 | 12 |
| Gorontalo* | 6 | TIDAK ADA PRAKTEK | 5 |
| Jakarta | 8 | 19 | 1 |
| Jambi* | 18 | 2 | 7 |
| Makassar | 17 | 11 | 9 |
| Manado | 20 | 18 | 15 |
| Mataram* | 10 | 12 | 4 |
| Medan* | 19 | 6 | 7 |
| Palangka Raya | 2 | 14 | 16 |
| Palembang | 11 | 3 | 3 |
| Pekanbaru | 16 | 15 | 18 |
| Pontianak* | 13 | 7 | 9 |
| Semarang | 4 | 8 | 19 |
| Surabaya | 14 | 16 | 11 |
| Surakarta | 3 | 12 | 17 |
| Yogyakarta | 1 | 5 | 6 |

Catatan: Peringkat untuk masing-masing topik didasarkan pada rata-rata sederhana dari kedudukan dalam persentase peringkat untuk indikator-indikator komponennya. Lihat Catatan Data untuk informasi lebih terinci.

*Kota-kota yang tidak diukur dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010*.

Sumber: Database *Doing Business*.

GAMBAR 1.1 Merekam kemajuan Indonesia* dari waktu ke waktu di bidang-bidang yang diukur oleh *Doing Business 2006-2012: Jarak Dengan Garis Depan*



Catatan: Ukuran jarak dengan garis depan menggambar kumulatif dari tahun 1990 hingga 2014 yang didasarkan pada praktek yang paling elyvier atau yang tertinggal. 9 tangkai indikator Doing Business (tidak termasuk indikator yang mengindikasikan jarak dengan garis depan, dan 0 merujuk pada tahun 1990) merujuk pada 174 pekeonomian yang datanya terdapat dalam laporan tahun-tahun berikutnya.

^a Diwakili oleh Jakarta

Sumber, database *Doing Business*

Laporan ini memperbaharui informasi yang tersaji pada tahun 2010 dan merekam kemajuan-kemajuan yang tercapai dalam penyelenggaraan reformasi-reformasi usaha

Laporan ini juga memperluas cakupan analisa dengan menambah 6 kota dalam kajiannya, untuk melengkapi peta peraturan usaha di Indonesia. Ringkasan temuan-temuan dari laporan ini tersaji di bawah (tabel 11)

Di seluruh Indonesia, posisi kota dengan proses termudah untuk mendirikan usaha diduduki oleh Yogyakarta, untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan diduduki oleh Balikpapan, dan untuk mendaftarkan properti diduduki oleh Bandung dan Jakarta. Posisi kota dengan proses tersulit untuk mendirikan usaha diduduki oleh Manado dan untuk mendaftarkan properti diduduki oleh Batam. Posisi kota dengan proses tersulit untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan diduduki oleh Jakarta, sementara di kota Gorontalo tidak ada penerbitan izin mendirikan bangunan untuk gudang komersil sejak tahun 2008.

Melihat kembali dari tahun 2012 diindikasikan bahwa tahun dari tahun 2012 juga kota-kota dapat te kuat pertama, kota-kota yang secara konsisten mengambil langkah reformasi tetap bertahan di jajaran teratas. Sebagai contoh Yogyakarta berhasil mempertahankan kedudukannya di antara kota-kota yang berada di jajaran terdepan dalam topik mendirikan usaha, dan Bandung berhasil mempertahankan kedudukannya dalam topik pendaftaran property. Kedua, kota-kota yang melakukan reformasi terhadap kebijakan-kebijakan usahanya sejak mereka terakhir diukur telah berhasil melompati kota-kota lain dan bergerak mendekati posisi terdepan. Berkat reformasi kebijakan usaha yang mereka lakukan baru-baru ini, Semarang saat ini duduk sebagai kota dengan tingkat kemudahan untuk mendirikan usaha terbaik sementara Banda Aceh saat ini duduk di antara jajaran kota-kota yang memiliki proses mengurus izin-izin mendirikan bangunan yang termudah, dibandingkan dengan kedudukannya 2 tahun lalu. Ketiga, beberapa perubahan

dalam jajaran peringkat disebabkan oleh penambahan 6 kota baru, beberapa di antara mana memiliki kerangka kebijakan yang ramah usaha. Sebagai contohnya, Jambi duduk di antara kota-kota dengan kinerja terbaik dalam topik mengurus izin-izin mendirikan bangunan—dimana kota ini tidak turut diukur dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010*.

INDONESIA DARI SUDUT
PANDANG DUNIA

Indonesia dalam beberapa tahun terakhir ini
giat melakukan reformasi kebijakan usaha.
Perbaikan-perbaikan yang konsisten ini telah
diakui oleh laporan tahunan *Doing Business*.
Menurut *Doing Business 2012*, Indonesia,
diwakili oleh Jakarta, mendudukkan
Indonesia di jajaran 50 perekonomian
teratas yang berhasil melakukan kemajuan
yang signifikan untuk mengurangi jarak
antara mereka dengan prestasi negara-
negara dengan kinerja terbaik, dan di jajaran
50 perekonomian teratas di kawasan Asia
Tenggara dan Pasifik.

Membandingkan kinerja suatu perekonomian berdasarkan serangkaian indikator dalam 2 periode yang berbeda membantu untuk mengkaji sejauh mana kebijakan usaha di suatu perekonomian, sebagaimana diukur oleh *Doing Business*, telah berubah dari waktu ke waktu--misalnya, sejauh mana perekonomian tersebut telah bergerak mendekati praktek-praktek dan kebijakan-kebijakan yang paling efisien di bidang-bidang yang tercakup oleh *Doing Business*. Hasil-hasil untuk Indonesia menunjukkan bahwa laju perubahan di bidang-bidang yang diukur sangat beragam (tabel 1.2).

Di bidang pendirian usaha, perbaikan-perbaikan yang dilakukan mengurangi waktu pendirian usaha sebesar 70%—dari 151 hari pada tahun 2005 menjadi 45 hari pada tahun 2011—dan jumlah prosedur turun dari 12 menjadi 8. Dalam mengurus izin-izin mendirikan bangunan, waktu berkurang sebesar 15%—dari 186 hari pada tahun 2005 menjadi 158 hari pada tahun 2011. Para debitur saat ini memiliki hak untuk memeriksa data pinjaman mereka di Bank Indonesia, meningkatkan mutu dan keakuratan informasi yang dipergunakan oleh lembaga-lembaga keuangan dalam

TABEL 1.2 Merekam kemajuan Indonesia* dari waktu ke waktu di bidang-bidang yang diukur oleh *Doing Business 2006-2012*: Jarak Dengan Garis Depan

| Kota | Reformasi Usaha di Tingkat Daerah | | Reformasi Usaha di Tingkat Nasional |
|---------------|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Mendirikan Usaha | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan | Mendirikan Usaha |
| Balikpapan | ✓ | | ✓ |
| Banda Aceh | ✓ | ✓ | ✓ |
| Bandung | ✓ | ✓ | ✓ |
| Denpasar | ✓ | | ✓ |
| Jakarta | ✓ | | ✓ |
| Makassar | ✓ | | ✓ |
| Manado | | ✓ | ✓ |
| Palangka Raya | ✓ | ✓ | ✓ |
| Palembang | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pekanbaru | ✓ | ✓ | ✓ |
| Semarang | ✓ | ✓ | ✓ |
| Surabaya | ✓ | ✓ | ✓ |
| Surakarta | ✓ | ✓ | ✓ |
| Yogyakarta | | ✓ | ✓ |

✓ Reformasi *Doing Business* yang meningkatkan kemudahan untuk berusaha

Catatan: Reformasi dihitung sebagai 1 reformasi per kota per indikator. Reformasi-reformasi tersebut berlangsung antara Agustus 2009 dan Juli 2011.

Sumber: Database *Doing Business*. Data untuk Jakarta berasal dari *Doing Business 2012*.

mengkaji profil-profil risiko dari para debitur. Total tariff pajak berkurang dari 37.3% dari laba pada tahun 2006 menjadi 34.5% pada tahun 2011, sementara sistem online untuk melaporkan pajak memotong waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penyetoran pajak hingga lebih dari separuhnya—dari 560 jam pada tahun 2006 menjadi 266 jam pada tahun 2011.

KOTA-KOTA DI INDONESIA MELAKUKAN REFORMASI KEBIJAKAN USAHA

Doing Business di Indonesia 2010 mengidentifikasi praktek-praktek terpuji, menunjuk dimana hambatan-hambatan berada dan memberikan rekomendasi langkah-langkah perbaikan untuk kesemua 14 kota di Indonesia. Dua tahun setelahnya, *Doing Business di Indonesia 2012* merekam kemajuan dari waktu ke waktu.

Temuan-temuan yang dihasilkan cukup menggembirakan: 22 reformasi usaha di tingkat daerah telah meningkatkan kemudahan berusaha sejak tahun 2010. Di bidang kemudahan mendirikan usaha, temuan menunjukkan bahwa terdapat perbaikan-perbaikan di kesemua 14 kota

yang diukur untuk kedua kalinya. Di bidang mengurus izin-izin mendirikan bangunan, temuan menunjukkan bahwa terdapat perbaikan-perbaikan di 10 dari 14 kota (tabel 1.3). Meski dampaknya terhadap perekonomian di Indonesia belum diukur, laporan ini menunjukkan bahwa reformasi-reformasi kebijakan usaha di tingkat nasional dan daerah telah berkontribusi dalam menghemat waktu dan biaya dari para pelaku usaha setempat.

Dalam topik mendirikan usaha, semua kota-kota di Indonesia memperoleh manfaat dari pemberlakuan kembali⁶ sistem komputerisasi pendaftaran usaha yang berlaku secara nasional—Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH)—dan pemberlakuan format standar untuk pendirian usaha bagi perseroan terbatas. Selain itu, peningkatan efisiensi di perwakilan-perwakilan daerah dari institusi-institusi tingkat nasional telah mengurangi waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh nomor pokok wajib pajak, pendaftaran wajib lapor ketenagakerjaan dan jaminan sosial tenaga kerja di beberapa kota.

Pemerintah nasional juga telah menerbitkan peraturan yang memandatkan penyederhanaan perizinan di tingkat daerah sebagai bagian dari upaya untuk lebih mendorong perkembangan sektor formal secara nasional. Hal ini berdampak pada persyaratan untuk memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)—dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP). Meskipun kedua izin dan surat tanda daftar ini diatur oleh ketentuan yang berlaku di tingkat nasional yaitu oleh Kementerian Perdagangan, penerbitan izin dan surat tanda daftar ini berada dibawah kewenangan pemerintah daerah. Pemerintah nasional menetapkan batasan waktu yang wajib dipatuhi serta meniadakan atau mengurangi biaya yang berlaku untuk kedua izin dan tanda daftar ini, namun masih ditemukan perbedaan berkenaan dengan bagaimana peraturan yang baru tersebut dilaksanakan di berbagai kota.

Beberapa pemerintah daerah telah mempergunakan himbauan nasional untuk menyederhanakan persyaratan perizinan di daerah sebagai landasan untuk melakukan penggabungan prosedur-prosedur, memberlakukan batasan waktu yang wajib dipatuhi dan meniadakan atau mengurangi biaya yang berlaku untuk perizinan di tingkat daerah. Contohnya, setelah diterbitkannya peraturan menteri tahun 2007 yang mendorong pembentukan layanan terpadu secara nasional, Palangka Raya, Surakarta dan Yogyakarta menggabungkan seluruh perizinan usaha di daerah mereka ke dalam satu paket. Dalam 2 tahun terakhir, Semarang, Denpasar, Jakarta dan Balikpapan mengambil langkah yang sama. Hasil yang diperoleh cukup menjanjikan. Secara serupa, setelah diterbitkannya Undang-undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah⁷, hampir separuh dari kota-kota di Indonesia yang diukur menghapus pemberlakuan biaya untuk sejumlah izin di daerah—termasuk untuk Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP). Selanjutnya, sejalan dengan peraturan yang berlaku di tingkat nasional, Banda Aceh dan Surabaya tidak lagi mensyaratkan surat keterangan domisili dari para pelaku usaha. Upaya-upaya bersama yang dilakukan oleh pemerintah tingkat nasional dan daerah ini telah membuahkan hasil. Rata-rata waktu dan

TABEL 1.3 Praktek-praktek Terpuji di Indonesia dibandingkan dengan dunia internasional

| Indikator | Kota dengan kinerja terbaik di Indonesia | Kinerja | Peringkat global (183 perekonomian) |
|---|---|---------------------------|-------------------------------------|
| Jumlah prosedur-prosedur untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan | Medan, Yogyakarta | 7 prosedur | 4 |
| Jumlah hari untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan | Banda Aceh | 42 hari | 5 |
| Jumlah hari untuk pendaftaran properti | Manado | 12 hari | 27 |
| Biaya untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan | Jambi | 32% pendapatan per kapita | 42 |
| Jumlah prosedur untuk pendaftaran properti | Semua kota kecuali Batam, Semarang | 6 prosedur | 83 |
| Jumlah prosedur untuk mendirikan usaha | Balikpapan, Denpasar, Jakarta, Palangka Raya, Surakarta, Yogyakarta | 8 prosedur | 109 |
| Biaya untuk mendirikan usaha | Jakarta, Pontianak, Yogyakarta | 18% pendapatan per kapita | 111 |
| Jumlah hari untuk mendirikan usaha | Gorontalo, Palangka Raya | 27 hari | 117 |
| Biaya pendaftaran properti | Jakarta | 10.81% nilai properti | 151 |

Sumber: Database Doing Business.

biaya untuk mendirikan usaha di kota-kota Indonesia telah berkurang sebanyak lebih dari 25% sejak laporan tahun 2010.

10 dari 14 kota yang diukur pada tahun 2010 dan 2012 telah mengambil langkah-langkah perubahan untuk meningkatkan kemudahan mengurus izin-izin mendirikan bangunan. Layanan terpadu dibentuk, upaya untuk meningkatkan efisiensi proses administratif dilakukan, persyaratan untuk bangunan-bangunan komersil sederhana telah disederhanakan, biaya dikurangi atau dihilangkan, dan upaya perbaikan infrastruktur utilitas telah dilakukan. Sebagai hasilnya, rata-rata waktu yang dibutuhkan untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan berkurang satu bulan dari 106 hari pada tahun 2010 menjadi 77 hari pada tahun 2012. Rata-rata biaya turun dari Rp. 22.093.645,- (\$2,123) menjadi Rp. 19.247.290,- (\$1,850).

Beberapa kota—seperti Banda Aceh, Surabaya dan Surakarta—melakukan reformasi secara keseluruhan terhadap proses mengurus izin-izin mendirikan bangunan mereka. Banda Aceh menggabungkan proses persetujuan prinsip pra-konstruksi mereka dengan prosedur-prosedur untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Proses perolehan izin lokasi dan persetujuan pemanfaatan ruang sesuai

dengan rencana tata kota yang berlaku, kajian arsitektur, pemeriksaan infrastruktur yang rencananya akan dibangun dan verifikasi garis batas saat ini diselenggarakan secara internal oleh Dinas Pekerjaan Umum, yang berwenang atas aspek-aspek teknis, berkoordinasi dengan layanan terpadu, yang melakukan penghitungan biaya dan menerbitkan izin-izin. Sebelumnya di tahun 2010, perusahaan-perusahaan harus melalui 9 langkah yang berbeda, membayar biaya sebesar Rp. 19.501.063,- (\$1,874) dan menanti selama 103 hari sebelum mereka dapat memulai kegiatan konstruksi. Saat ini, kegiatan konstruksi dapat dimulai setelah melalui hanya 5 prosedur yang dapat dirampungkan dalam waktu 26 hari dengan biaya sebesar Rp. 15.851.063,- (\$1,523). Secara serupa, langkah-langkah perbaikan terhadap sistem pelayanan air dan jaringan telepon mengurangi masing-masing 13 hari dan 55 hari dari waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh sambungan ke utilitas-utilitas tersebut.

Di bidang pendaftaran properti, pemerintah terus mendorong para pelaku usaha untuk secara formal mendaftarkan tanah-tanah yang mereka miliki dengan meningkatkan nilai obyek pajak tidak kena pajak untuk properti dengan mempertimbangkan adanya peningkatan nilai pasar properti di seluruh

Indonesia. Secara khusus, undang-undang yang baru⁸ memungkinkan pemerintah daerah untuk memberlakukan peraturan-peraturan yang meningkatkan nilai obyek pajak tidak kena pajak. Undang-undang tahun 2008 yang berlaku sebelumnya menetapkan maksimum nilai obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta (\$5,767). Undang-undang tahun 2010 menetapkan batas minimum sebesar Rp. 60 juta, namun memungkinkan daerah-daerah untuk menetapkan jumlah yang lebih tinggi. Sebelas⁹ dari 14 kota yang telah diukur sebelumnya telah meningkatkan nilai obyek pajak tidak kena pajak, sembilan¹⁰ dari kota-kota ini hanya menetapkan jumlah minimum.

MEMBANDINGKAN PERATURAN USAHA DI 20 KOTA

Mendirikan Usaha

Mendirikan usaha, rata-rata, mensyaratkan 9 prosedur, 33 hari dan biaya sebesar 22% dari pendapatan per kapita. Waktu ini 11 hari lebih cepat dan 8% lebih murah dibandingkan 2 tahun yang lalu. Namun demikian, secara keseluruhan negara ini masih tertinggal jauh dari rata-rata negara-negara anggota Asia-Pacific Economic Cooperation (APEC)¹¹—6 prosedur, 23 hari dan 7.7% pendapatan per kapita—untuk indikator ini. Pengusaha di Indonesia harus menunggu 1 bulan lebih lama dibandingkan dengan pengusaha di Malaysia dan menghabiskan 4 kali lipat waktu lebih lama dibandingkan pengusaha Thailand untuk mendirikan usaha. Di Indonesia sendiri, kemudahan mendirikan usaha terbaik ada di Yogyakarta dan tersulit di Manado.

Perbedaan-perbedaan yang ada disebabkan karena adanya persyaratan perizinan yang berlaku di daerah. Di Yogyakarta dan Palangka Raya, dimana proses perizinan usaha tergabung di layanan terpadu, persyaratan yang berlaku di daerah dapat terpenuhi dengan segera—hanya 1 prosedur dan waktu 5 hari untuk memperoleh surat izin usaha perdagangan, tanda daftar perusahaan dan izin lokasi. Sebaliknya, di Pontianak, seorang pengusaha harus mengajukan permohonan secara terpisah untuk setiap izin dan menunggu 15 hari. Selain itu, tidak terdapat keseragaman efisiensi dari perwakilan-perwakilan daerah dari institusi-institusi nasional dalam

menyelenggarakan layanannya di semua lokasi. Wajib Lapori Ketenagakerjaan, misalnya, dapat diselesaikan dalam 1 hari di Banda Aceh, berkat layanan terpadu yang mulai beroperasi sejak tahun 2010. Proses pendaftaran yang sama membutuhkan waktu 2 minggu di Jakarta.

Dengan biaya sebesar 22% pendapatan per kapita, rata-rata biaya untuk mendirikan usaha di Indonesia nyaris mencapai 3 kali lipat lebih tinggi dari rata-rata APEC. Biaya notaris merupakan biaya terbesar—separuh dari biaya keseluruhan. Di 20 kota-kota yang disurvei, biaya pendirian usaha secara keseluruhan berkisar antara 17.8% di Pontianak hingga 30.8% di Manado. Biaya perizinan daerah yang berlaku berbeda-beda di satu kota dengan yang lainnya. Biaya untuk memperoleh izin lokasi, misalnya, sebesar Rp. 750.000,- (\$72) di Pekanbaru namun hanya Rp. 50.000,- (\$5) di Banda Aceh. Di Manado, badan usaha baru harus membayar pajak reklame tambahan dan biaya kebersihan tahunan—Rp. 513.281,- (\$49)—sebelum memperoleh perizinan yang diperlukan guna mendirikan usaha.

Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan

Jumlah persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan untuk membangun gudang dan memperoleh sambungan layanan utilitas berkisar antara 7 di Medan dan Yogyakarta hingga 14 di Manado. Meskipun rata-rata waktu yang dipersyaratkan untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan adalah 74 hari—3.5 kali lipat lebih cepat dibandingkan Malaysia dan dua kali lipat lebih cepat dibandingkan Thailand—terdapat perbedaan yang cukup banyak antara satu kota dengan kota lainnya. Semua perizinan dan persetujuan prinsip yang diperlukan dapat diperoleh hanya dalam waktu 42 hari di Banda Aceh. Di Jakarta, proses yang sama memakan waktu 158 hari. Sebab utama timbulnya keragaman ini adalah waktu yang diperlukan untuk memperoleh semua perizinan dan persetujuan prinsip di tingkat kota. Di antara 20 kota yang diukur, biaya terendah untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan ada di Jambi (32% pendapatan per kapita). Sebaliknya, seorang pengusaha di Makassar harus membayar lebih dari 4 kali lipat lebih banyak (131.5% pendapatan per kapita).

Sebab utama timbulnya keragaman biaya ini terkait dengan biaya untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pendaftaran Properti

Di seluruh 20 kota yang diukur, seorang pengusaha Indonesia harus melalui 6 prosedur dalam waktu 33 hari, membayar 11% dari nilai properti untuk melakukan proses balik nama kepemilikan hak atas properti. Delapan belas dari 20 kota yang diukur membutuhkan 6 prosedur standar, namun demikian Semarang dan Batam menambahkan 1 prosedur tambahan ke proses tersebut. Di Manado, proses pendaftaran properti hanya memakan waktu 12 hari—hampir dua kali lipat lebih cepat dibandingkan dengan Mandaluyong, kota dengan waktu tercepat di Filipina, dimana proses tersebut memakan waktu 22 hari. Biaya balik nama hak atas properti beragam sesuai dengan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah provinsi. Dengan biaya sebesar 11% dari nilai properti, rata-rata biaya untuk mendaftarkan properti di Indonesia hampir mencapai tiga kali lipat dari biaya negara-negara tetangga—di kawasan Asia Timur dan Pasifik, dimana rata-rata biaya adalah sebesar 4.1% dari nilai properti dan di negara-negara anggota APEC, rata-rata biaya hanya sebesar 3.7%.

SALING BELAJAR DARI SATU SAMA LAIN

Kota-kota saat ini memiliki peluang untuk saling belajar dari pengalaman kota-kota lainnya dengan memberlakukan reformasi-reformasi kebijakan usaha yang telah berhasil diselenggarakan oleh kota-kota tetangga mereka. Bahkan, kota-kota di Indonesia dapat menarik banyak manfaat dengan memberlakukan peraturan dan praktek-praktek yang telah berhasil diselenggarakan di kota-kota lain di Indonesia—khususnya terkait topik mengurus izin-izin mendirikan bangunan.

Apabila sebuah kota hipotetikal di Indonesia mengadopsi praktek-praktek di Medan dan Yogyakarta, izin mendirikan bangunan dapat diperoleh hanya dengan melalui 7 prosedur (tabel 1.4). Mengikuti contoh Banda Aceh yang dapat menerbitkan izin mendirikan bangunan dalam waktu hanya

42 hari, memungkinkan kota hipotetikal ini untuk menduduki peringkat ke-5 secara global dari segi kecepatan waktu. Dengan memberlakukan struktur biaya pengurusan izin-izin mendirikan bangunan yang berlaku di Jambi, maka seorang pengusaha hanya perlu membayar biaya sebesar 32% pendapatan per kapita, lebih murah dibandingkan 141 dari 183 perekonomian di seluruh dunia.

Namun demikian, dalam hal mendirikan usaha, pemberlakuan praktek-praktek terpuji yang ada di Indonesia akan tetap menjadikan negara ini tertinggal jauh dari 100 perekonomian lain di dunia. Hal yang sama juga dapat dikatakan untuk biaya pendaftaran properti. Melihat contoh di luar batas negara Indonesia dengan mempelajari praktek-praktek terpuji regional dan internasional dapat membantu untuk mengurangi kesenjangan antara kota-kota di Indonesia dan kota-kota yang berada di jajaran terdepan di dunia untuk indikator-indikator ini.

Negara-negara tetangga—Malaysia; Taiwan, Cina; Thailand dan Vietnam—telah membentuk komite kebijakan reformasi (*regulatory reform committees*) untuk mengambil langkah-langkah perubahan kerangka kebijakan yang berlaku bagi para pelaku usaha. Pemerintah Malaysia, contohnya, telah membentuk komite reformasi kebijakan (*Pemudah*)¹² yang bertanggungjawab langsung kepada perdana menteri, yang beranggotakan pejabat-pejabat pemerintah dan sektor swasta. Hal ini merupakan contoh kemitraan pemerintah dan swasta yang baik dan membantu untuk memberikan masukan dan melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan agenda reformasi iklim usaha nasional.

Kegiatan pengukuran seperti *Doing Business* memberikan inspirasi bagi pemerintah untuk melakukan perbaikan terhadap kebijakan-kebijakan usahanya. *Doing Business* mengidentifikasi tantangan-tantangan yang mungkin akan timbul di kemudian hari dan tempat-tempat dimana para pembuat kebijakan dapat menemukan praktek-praktek terpuji yang dapat menjadi rujukan. Kajian di tingkat daerah yang memperbandingkan kota-kota di negara yang sama dapat menjadi aspek pendorong reformasi yang

kuat, karena pemerintah-pemerintah daerah mengalami kesulitan menjelaskan mengapa tingkat kemudahan berusaha di kota mereka lebih sulit dibandingkan dengan kota-kota tetangga mereka. Kabar baik yang disampaikan oleh *Doing Business* adalah pemberlakuan kerangka hukum nasional yang sama memudahkan terselenggaranya praktek-praktek terpuji setempat yang telah ada di suatu negara. Pemerintah nasional juga dapat mempergunakan data *Doing Business* untuk memantau efektivitas perwakilan-perwakilan institusi mereka di tingkat daerah dalam melaksanakan kebijakan nasional.

Contoh yang ada di Filipina menegaskan hal ini. *Doing Business di Filipina 2011* menunjukkan bahwa 65% dari kota-kota yang diukur untuk kedua kalinya sejak tahun 2008 telah mengambil langkah-langkah perubahan positif di sekurang-kurangnya 1 dari 3 topik yang diukur—mendirikan usaha, pendaftaran properti dan mengurus izin-izin mendirikan bangunan.¹³ Pengalaman dari Kota Davao menyoroiti bagaimana pemerintah-pemerintah kota yang reformis dapat mempergunakan indikator-indikator *Doing Business* untuk memotivasi dan memastikan upaya reformasi terus terselenggara secara berkelanjutan. Kota Davao memberlakukan kajian tunggal terhadap semua biaya perizinan usaha di Kantor Kas Kota, sebagai pengganti pemberlakuan persyaratan untuk mengunjungi institusi-institusi yang berbeda-beda, dan memperkenalkan para pelaku usaha untuk memulai kegiatan usaha mereka tanpa harus menunggu pemeriksaan lapangan dari Kantor Tata Kota dan Pembangunan Kota (*City Planning and Development Office*) atau Biro Perlindungan Bahaya Kebakaran (*Bureau of Fire Protection*); saat ini pemeriksaan-pemeriksaan lapangan dilakukan setelah usaha berdiri dan beroperasi. Sebagai hasil dari reformasi kebijakan usaha ini, Kota Davao berhasil memotong 7 prosedur, mempercepat proses pendirian usaha menjadi rata-rata 16 hari. Berkat reformasi tersebut dan reformasi-reformasi lainnya, Kota Davao berhasil menjadi salah satu dari kota-kota dengan peningkatan kemudahan berusaha terbaik melalui reformasi kebijakan usahanya menurut *Doing Business di Filipina 2011*.

Para pelaku reformasi yang melakukan langkah-langkah perubahan secara konsisten memiliki agenda jangka panjang dan tidak berhenti untuk terus melangkah maju. Mereka tetap mempertahankan fokus dengan menetapkan sasaran-sasaran tertentu dan secara rutin memantau kemajuan yang telah dicapai. Perekonomian yang menduduki jajaran teratas dalam hal kemudahan berusaha, Singapura, melakukan reformasi usaha setiap tahunnya. Para pembuat kebijakan lainnya—seperti Badan Penasihat Beban Administratif Belanda (*Dutch Advisory Board on Administrative Burden/Actal*) dan Better Regulation Executive di Kerajaan Inggris—tidak hanya secara rutin melakukan kajian terhadap peraturan-peraturan yang berlaku, namun mereka juga memperhatikan alur dari peraturan-peraturan baru. Di Kerajaan Inggris, program yang diselenggarakan antara tahun 2005 hingga 2010 mengurangi 25% dari beban para pengusaha untuk mematuhi ketentuan yang berlaku, menurut pemerintah.¹⁴ Hal tersebut bermuara pada penghematan biaya yang harus dikeluarkan oleh pengusaha hingga £3.5 milyar. Salah satu inisiatif baru yang akan diselenggarakan adalah inisiatif yang sedang dilakukan oleh Pemerintah Inggris untuk memberlakukan sistem “satu masuk, satu keluar” (*one in, one out*) dan Tantangan Birokrasi (*Red Tape Challenge*).¹⁵

Hasil terbaik diperoleh dari pelaksanaan reformasi-reformasi usaha kumulatif yang dilakukan dalam berbagai bidang. Kerjasama antar lembaga-lembaga penyelenggara kebijakan yang berbeda-beda, baik di tingkat daerah dan nasional, perlu dilakukan untuk memastikan terselenggaranya reformasi dengan cakupan yang luas. Kemauan dan visi politik dari para pihak pendorong reformasi—baik apakah pihak pendorong reformasi tersebut berkedudukan sebagai presiden, menteri, atau walikota—merupakan kunci dari keberhasilan reformasi. Terlebih lagi, para pelaku reformasi yang melakukan langkah-langkah perubahan secara konsisten memastikan bahwa semua pihak dapat menikmati hasil dari reformasi—dengan melibatkan semua pelaku yang terkait dan melembagakan upaya reformasi tersebut.

NOTES

1. International Monetary Fund. 2010. “Indonesia: 2010 Article IV Consultation.” IMF Country Report No. 10/284.
2. World Bank. Enterprise Surveys. Profil Indonesia (Indonesia Country Profile). 2009. Tersedia di <http://www.enterprisesurveys.org>.
3. Ibid.
4. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2010–2014 (RPJMN 2010–2014) merupakan fase kedua dari tahap pelaksanaan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005–2025 (RPJPN 2005–2025).
5. Ikatan Wanita Pengusaha Indonesia tersedia di <http://iwapi-pusat.org/home>.
6. Sistem komputerisasi pertamakali diperkenalkan pada tahun 2001, namun terhenti pada pertengahan tahun 2009 karena sengketa hukum antara pemerintah Indonesia dan pihak pemasok teknologi. Pada tahun 2010, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia membuka kembali akses ke sistem komputerisasi tersebut.
7. UU No. 28 Tahun 2009.
8. UU No. 28 Tahun 2009, pasal 87 (4).
9. 11 kota ini adalah: Balikpapan, Banda Aceh, Denpasar, Jakarta, Makassar, Palembang, Pekanbaru, Semarang, Surabaya, Surakarta dan Yogyakarta. Bandung melaksanakan peraturan ini, namun nilai obyek pajak tidak kena pajak tetap sama sebagaimana yang berlaku pada tahun 2010, yaitu Rp. 60 juta.
10. Jakarta menaikkan nilai obyek pajak tidak kena pajak menjadi Rp. 80 juta (\$ 7,689) dan Surabaya menjadi Rp. 75 juta (\$ 7,208).
11. Australia; Brunei Darussalam; Kanada; Cili; Cina; Hong Kong SAR, Cina; Indonesia; Jepang; Republik Korea; Malaysia; Meksiko; Selandia Baru; Papua Nugini; Peru; Filipina; Federasi Rusia; Singapura; Taiwan, Cina; Thailand; Amerika Serikat; Vietnam.
12. Online di <http://www.pemudah.gov.my>.
13. Bank Dunia. 2010. *Doing Business in the Philippines 2011*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.
14. Sembilan belas departemen Kerajaan Inggris turut berpartisipasi dalam program tersebut, yang dimulai dengan pelaksanaan kegiatan kuantifikasi yang ekstensif pada musim panas tahun 2005. Pada bulan Mei 2010 sasaran telah tercapai: total pengurangan biaya bagi kalangan usaha sebesar £3.5 milyar. Berdasarkan pengalaman ini, sasaran baru ditetapkan untuk mengurangi lebih lanjut biaya kebijakan yang berlaku sebesar £6.5 milyar selambat-lambatnya pada tahun 2015. Tersedia di <http://www.bis.gov.uk>.
15. Bank Dunia. 2011. *Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.

Mengenai *Doing Business* dan *Doing Business di Indonesia 2012*

Sektor swasta yang dinamis—dimana badan-badan usaha melakukan kegiatan investasi, penciptaan lapangan kerja dan peningkatan produktivitas – mendorong pertumbuhan dan memberikan peluang yang lebih bagi kalangan yang kurang mampu. Untuk mengembangkan sektor swasta yang dinamis tersebut, pemerintah diseluruh dunia telah mengambil langkah-langkah reformasi di berbagai bidang, termasuk program-program liberalisasi harga dan stabilisasi kondisi makroekonomi. Namun demikian, para pemerintah yang berkomitmen untuk menjaga stabilitas perekonomian di negara mereka dan meningkatkan peluang bagi para warga negaranya cenderung untuk lebih terfokus pada upaya-upaya untuk menjaga stabilitas kondisi makroekonomi di negara mereka. Mereka juga memusatkan perhatian pada hukum, peraturan dan pengaturan kelembagaan yang mendukung kegiatan perekonomian yang berlangsung secara rutin.

Namun demikian, hingga 10 tahun yang lalu belum tersedia rangkaian indikator global untuk memantau faktor-faktor mikro ekonomi tersebut dan menganalisa relevansinya. Upaya perdana yang dilakukan pada tahun 1980-an didasarkan pada data-data yang berlandaskan persepsi dari survei-survei yang dilakukan terhadap tenaga ahli atau pelaku usaha yang merekam pengalaman para pelaku usaha dan seringkali merupakan pengalaman yang cukup dialami sekali oleh para pelaku usaha tersebut. Hasil survei-survei tersebut berguna sebagai tolak ukur kondisi perekonomian dan kebijakan. Namun hanya sejumlah kecil survei persepsi yang menyajikan indikator-indikator dengan cakupan global dan data yang diperbaharui setiap tahunnya.

Proyek *Doing Business* menggunakan pendekatan yang berbeda dari survei-survei persepsi. Proyek ini mengkaji usaha-usaha dalam negeri, pada pokoknya usaha dengan skala kecil dan menengah dan mengukur peraturan-peraturan yang berlaku terhadap mereka sepanjang siklus hidup usaha mereka. Kasus studi terstandarisasi yang dipergunakan menyajikan indikator-indikator kuantitatif untuk peraturan usaha yang dapat diperbandingkan terhadap 183 perekonomian dan dari waktu ke waktu. Pendekatan ini melengkapi data yang dihasilkan oleh survei-survei persepsi dalam mengeksplorasi kendala-kendala utama yang dihadapi oleh para pelaku usaha, sebagaimana dialami oleh para pelaku usaha tersebut dan sebagaimana ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang berlaku terhadap mereka.

Aturan-aturan dan kebijakan berada dibawah kendali langsung dari para pembuat kebijakan dan para pembuat kebijakan yang berniat untuk merubah pengalaman dan perilaku dari para pelaku usaha seringkali akan memulai langkah perubahan dengan merubah peraturan dan kebijakan yang berlaku terhadap para pelaku usaha tersebut. *Doing Business* tidak hanya sekedar mengidentifikasi adanya permasalahan, namun juga menunjuk peraturan atau prosedur tertentu yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yang berpotensi untuk direformasi. Dan ukuran-ukuran kuantitatif yang dipergunakan oleh *Doing Business* terhadap peraturan yang mengatur kegiatan usaha juga memungkinkan dilakukannya penelitian mengenai dampak peraturan-peraturan tertentu terhadap perilaku para pelaku usaha dan dampak ekonomis yang dihasilkan.

Laporan *Doing Business* pertama, yang diterbitkan pada tahun 2003, meliputi 5 rangkaian indikator di 133 perekonomian. Laporan tahun ini meliputi 11 rangkaian indikator di 183 perekonomian. Sepuluh topik diikutsertakan dalam pemeringkatan kemudahan berusaha secara keseluruhan. Proyek ini telah memperoleh masukan dari pemerintah, kalangan akademisi, praktisi dan para peninjau.¹ Proyek ini tetap mempertahankan tujuan awalnya: untuk menyajikan landasan yang obyektif guna meningkatkan pemahaman dan mendorong terciptanya lingkungan kebijakan yang lebih baik bagi para pelaku usaha.

HAL-HAL YANG TERCAKUP DALAM *DOING BUSINESS DI INDONESIA 2012*

Doing Business di Indonesia 2012 menyajikan ukuran kuantitatif terhadap kebijakan-kebijakan di tingkat pusat dan daerah untuk 3 indikator *Doing Business*: mendirikan usaha, mengurus izin-izin mendirikan bangunan, dan pendaftaran properti—yang berlaku terhadap usaha skala kecil dan menengah dalam negeri.

Pemikiran yang melandasi *Doing Business* adalah bahwa kegiatan ekonomi perlu didukung oleh kebijakan yang baik. Hal-hal tersebut mencakup aturan-aturan yang menciptakan hak atas properti yang jelas, dan aturan-aturan yang menyebabkan interaksi ekonomi menjadi lebih mudah diprediksi. Tujuannya adalah: untuk mendorong perancangan kebijakan-kebijakan yang efisien dalam penyelenggaraannya, yang mudah diakses bagi semua pihak yang perlu mempergunakannya, dan mudah untuk dilaksanakan. Sebagaimana mestinya, sejumlah indikator *Doing Business* juga memberikan skor yang lebih tinggi bagi negara yang memberlakukan lebih banyak

peraturan, contohnya berkenaan dengan ketentuan pengungkapan informasi yang lebih tegas untuk transaksi-transaksi dengan pihak yang terkait. Beberapa indikator lain memberikan skor yang lebih tinggi untuk negara-negara yang mengambil langkah-langkah penyederhanaan dalam pelaksanaan kebijakan, seperti dalam hal proses formal pendirian usaha melalui penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu.

Doing Business di Indonesia 2012 meliputi 2 jenis data. Yang pertama adalah data yang diperoleh dari kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang kedua adalah indikator waktu dan gerakan (*time dan motion*) yang mengukur efisiensi dan tingkat kerumitan upaya untuk mencapai sasaran kebijakan (seperti pemberian status hukum bagi sebuah usaha). Dalam indikator waktu dan gerakan tersebut, perkiraan biaya direkam berdasarkan daftar biaya resmi, apabila hal tersebut dapat diberlakukan. Proses yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku seperti proses pendirian usaha atau pendaftaran properti diuraikan menjadi langkah dan prosedur yang terinci secara jelas. Dalam hal ini, metode pengukuran yang dipergunakan oleh *Doing Business* dilandasi pada karya terobosan Hernando de Soto yang menerapkan pendekatan waktu dan gerakan, pendekatan mana dipergunakan pertama kali oleh Frederick Taylor untuk melakukan perubahan radikal terhadap proses kegiatan produksi kendaraan Ford Model T. De Soto menggunakan pendekatan tersebut pada tahun 1980-an untuk menunjukkan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam mendirikan pabrik garmen di daerah pinggiran kota Lima, Peru.²

HAL-HAL YANG TIDAK TERCAKUP DALAM DOING BUSINESS DI INDONESIA 2012

Dalam menafsirkan data, selain perlu untuk mengetahui hal-hal yang dicakup oleh *Doing Business di Indonesia 2012*, sama pentingnya untuk mengetahui hal-hal yang tidak tercakup dalam laporan ini—untuk memahami batasan-batasan yang ada dalam menafsirkan data yang tersaji dalam laporan ini.

Keterbatasan ruang lingkup

Doing Business di Indonesia 2012 terfokus pada tiga topik, dengan sasaran khusus untuk mengukur kebijakan dan birokrasi yang terkait dengan siklus hidup perusahaan dalam negeri skala kecil hingga menengah. Selaras dengan hal tersebut:

Laporan *Doing Business di Indonesia 2012* tidak mengukur seluruh 11 indikator yang tercakup dalam laporan *Doing Business* versi global. Laporan ini hanya mencakup 3 area peraturan bidang usaha yang berada di bawah wewenang pemerintah daerah dan di mana terdapat perbedaan antara praktek yang dilakukan di satu daerah dengan daerah yang lainnya—pendirian usaha, pengurusan izin-izin mendirikan bangunan, dan pendaftaran properti.

Doing Business di Indonesia 2012 tidak mengukur semua aspek dari lingkungan usaha yang dipandang penting bagi perusahaan atau investor—atau semua faktor yang mempengaruhi daya saing. Laporan ini, sebagai contoh, tidak mengukur keamanan, stabilitas makro ekonomi, korupsi, keterampilan tenaga kerja dalam populasi, kekuatan mendasar yang dimiliki oleh lembaga-lembaga atau mutu dari prasarana yang ada. Laporan ini juga tidak berfokus pada peraturan-peraturan yang secara khusus mengatur penanaman modal asing.

Doing Business di Indonesia 2012 tidak mencakup semua peraturan atau semua –sasaran yang ingin dicapai melalui keberadaan peraturan, di kota manapun. Seiring dengan kemajuan di bidang ekonomi dan teknologi, semakin banyak kegiatan ekonomi yang diatur oleh peraturan yang berlaku. Sebagai contoh, pada saat ini peraturan perundang-undangan di Uni-Eropa (*acquis*) telah berkembang hingga mencapai jumlah 14.500 kumpulan aturan. *Doing Business di Indonesia 2012* hanya mengukur 3 fase siklus kehidupan melalui 3 rangkaian indikator khusus. Rangkaian-rangkaian indikator tersebut tidak hanya mencakup semua aspek peraturan di bidang tertentu. Sebagai contoh, indikator untuk mendirikan usaha tidak mencakup semua aspek peraturan perundang-undangan perniagaan.

Didasarkan pada skenario-skenario contoh kasus yang terstandarisasi

Indikator-indikator yang dianalisa dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2012* didasarkan pada skenario-skenario contoh kasus yang terstandarisasi dengan menggunakan asumsi-asumsi tertentu, seperti bahwa usaha tersebut terletak di salah satu dari 20 kota di Indonesia yang diukur dalam laporan ini. Indikator ekonomi umumnya mengambil asumsi serupa yang bersifat membatasi semacam ini. Data statistik untuk inflasi, contohnya, sering didasarkan pada harga barang konsumen di sejumlah daerah perkotaan. Asumsi-asumsi tersebut memungkinkan *Doing Business* untuk memiliki jangkauan global dan meningkatkan daya pembandingan dari data-data yang dihimpun, namun tidak dapat dielakkan lagi hal-hal tersebut menyebabkan data yang dihimpun menjadi bersifat umum.

Untuk bidang-bidang yang memiliki peraturan dengan tingkat kerumitan dan perbedaan yang sangat tinggi, contoh kasus terstandarisasi yang dipergunakan untuk menyusun masing-masing indikator dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2012* perlu didefinisikan dengan lebih seksama. Dalam kasus dimana penggunaan asumsi bahwa perusahaan berbentuk perseroan terbatas relevan untuk dilakukan, maka asumsi tersebut akan dipergunakan. Pilihan ini sebagian didasarkan pada elemen empiris: usaha swasta berbentuk perseroan terbatas merupakan bentuk usaha yang paling umum di sebagian besar perekonomian di dunia. Pilihan tersebut juga mencerminkan salah satu focus dari *Doing Business*: memperluas peluang bagi kewirausahaan. Para investor akan terdorong untuk memulai kegiatan usaha sekiranya potensi kerugian mereka dibatasi hanya hingga sebatas penyertaan modal mereka.

Fokus pada sektor formal

Dalam penghimpunan data untuk setiap indikator, *Doing Business di Indonesia 2012* mengasumsikan bahwa para pelaku usaha telah memahami dan mematuhi seluruh kebijakan yang berlaku. Dalam prakteknya, para pelaku usaha dapat menghabiskan waktu yang cukup banyak untuk memperoleh informasi mengenai kemana mereka harus pergi dan dokumen-dokumen

apa yang harus diserahkan. Atau mereka dapat memilih untuk menghindari prosedur yang dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku—dengan tidak mendaftarkan perusahaan dan para pegawainya sebagai peserta program jaminan sosial tenaga kerja, sebagai contohnya.

Area dimana kebijakan yang berlaku memiliki tingkat kerumitan yang cukup tinggi cenderung memiliki para pelaku usaha di sektor informal yang lebih besar. Para pelaku usaha di sektor informal umumnya terpaksa mengorbankan beberapa hal: usaha-usaha yang bergerak di sektor informal umumnya mengalami pertumbuhan yang lebih lambat, kurang memiliki akses untuk memperoleh pinjaman dan mempekerjakan pekerja dalam jumlah yang lebih sedikit—dan para pekerja mereka tidak memperoleh perlindungan hukum ketenagakerjaan yang berlaku.³ Menurut kajian yang bersifat spesifik terhadap negara-negara tertentu, kondisi ini bahkan bisa lebih parah bagi usaha-usaha yang dimiliki oleh perempuan.⁴ Badan-badan usaha di sektor informal juga cenderung tidak membayar pajak. *Doing Business* mengukur serangkaian faktor yang membantu menjelaskan sebab-sebab lahirnya informalitas dan memberikan wawasan bagi para pembuat kebijakan mengenai peluang-peluang reformasi yang dapat mereka ambil. Untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai lingkungan usaha pada umumnya, dan wawasan yang lebih luas mengenai tantangan-tantangan kebijakan yang ada memerlukan paduan wawasan yang ditawarkan oleh *Doing Business* dengan data dari sumber-sumber lain seperti Survei-survei Pengusaha (*Enterprise Surveys*) Bank Dunia.⁵

MENGAPA HAL TERSEBUT DIJADIKAN FOKUS

Doing Business berfungsi sebagai semacam pengukur kadar kolesterol untuk lingkungan kebijakan bagi para pelaku usaha dalam negeri. Ukuran kadar kolesterol tidak memberikan informasi yang menyeluruh mengenai kondisi kesehatan seseorang. Namun demikian, alat penguji tersebut memberikan informasi penting mengenai kesehatan kita, dan mendorong kita untuk waspada dan mengubah perilaku kita tidak hanya agar kadar kolesterol kita mengalami

perbaikan, namun juga kesehatan kita secara keseluruhan.

Satu cara untuk menguji apakah *Doing Business* mewakili lingkungan kebijakan yang lebih luas dan daya saing adalah dengan memperhatikan korelasi antara peringkat *Doing Business* dan tolok ukur perekonomian terkemuka lainnya. Rangkaian indikator yang paling mendekati rangkaian indikator yang diukur oleh *Doing Business* adalah rangkaian indikator kebijakan pasar produk (*product market regulation*) yang disusun oleh *Organization for Economic Co-operation and Development* (Organisasi Kerjasama dan Pembangunan Ekonomi / OECD). Indikator-indikator ini dirancang untuk membantu mengkaji sejauh mana kebijakan usaha mendorong atau menghambat daya saing. Indikator-indikator tersebut mencakup ukuran ruang lingkup pengendalian harga (*price controls*), sistem perizinan, tingkat kesederhanaan aturan dan prosedur yang berlaku, beban administratif dan hambatan hukum dan peraturan, frekuensi terjadinya diskriminasi dalam penyelenggaraan prosedur, dan tingkat kendali yang diberlakukan oleh pemerintah terhadap badan-badan usaha. Pemeringkatan dari indikator-indikator ini – bagi 39 negara yang dicakup, beberapa dari mereka merupakan negara besar berkembang memiliki keterkaitan yang erat dengan pemeringkatan dari indikator-indikator dalam hal kemudahan berusaha (dengan tingkat korelasi sebesar 0.72).

Secara serupa, terdapat korelasi yang tinggi (0.82) antara pemeringkatan dalam hal kemudahan berusaha dan pemeringkatan dalam Indeks Daya Saing Global (*Global Competitiveness Index*) dari World Economic Forum, dengan ukuran dan daya cakup lebih luas yang merekam faktor-faktor seperti stabilitas kondisi makroekonomi, aspek-aspek sumber daya manusia, kelayakan institusi publik dan kecanggihan komunitas usaha. Perekonomian-perekonomian yang berprestasi baik dalam indikator *Doing Business* cenderung berprestasi baik dalam indikator kebijakan pasar OECD dan Indeks Daya Saing Global (*Global Competitiveness Index*) dan sebaliknya.⁶

Pertanyaan yang lebih besar disini adalah apakah permasalahan yang menjadi fokus *Doing Business* berkontribusi pada upaya pembangunan dan pemberantasan kemiskinan. Studi Bank Dunia *Voices of the Poor* (Suara-suara Rakyat Miskin) mengajukan pertanyaan kepada 60.000 kaum miskin di seluruh dunia mengenai hal apa yang menurut mereka dapat membantu mereka keluar dari jerat kemiskinan.⁷ Jawaban mereka jelas: pria dan wanita sama-sama menggantungkan harapan mereka pada pendapatan yang mereka peroleh dari wirausaha yang mereka kelola atau upah yang diperoleh dari pekerjaan mereka. Upaya untuk membuka peluang bagi pertumbuhan – dan memastikan bahwa rakyat miskin dapat turut menikmati manfaat dari pertumbuhan tersebut – membutuhkan lingkungan dimana para pelaku usaha baru yang memiliki semangat dan ide-ide bagus, terlepas dari jenis kelamin atau suku mereka, dapat memulai kegiatan usaha dan di area dimana perusahaan yang baik dapat berinvestasi dan berkembang, menciptakan lebih banyak lapangan pekerjaan.

Usaha kecil dan menengah merupakan penggerak utama persaingan, pertumbuhan dan penciptaan lapangan pekerjaan, terutama di negara-negara berkembang. Namun di negara-negara tersebut, hingga 80% dari kegiatan ekonomi yang ada bergerak di sektor informal. Birokrasi dan peraturan yang berlebihan dapat menghalangi pergerakan usaha-usaha tersebut untuk masuk ke sektor formal. Bahkan usaha-usaha yang menjalankan kegiatannya di sektor formal mungkin tidak memiliki akses yang setara terhadap aturan dan peraturan yang bersifat transparan dan mempengaruhi daya saing mereka, kemampuan mereka untuk berinovasi dan berkembang.

Di tempat dimana peraturan yang ada bersifat berbelit-belit dan daya saing terbatas, kesuksesan suatu usaha cenderung bergantung pada siapa yang anda kenal dibandingkan dengan apa yang anda dapat anda lakukan. Namun sebaliknya, di tempat dimana peraturan yang ada bersifat transparan, efisien, dan terselenggara dengan sederhana, para calon pengusaha dapat dengan mudah, terlepas dari koneksi yang mereka miliki, menjalankan usaha

dalam koridor hukum yang berlaku serta memanfaatkan peluang-peluang yang ada dan untuk memperoleh perlindungan sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karenanya dalam konteks ini, *Doing Business* menghargai keberadaan peraturan yang baik sebagai kunci yang memungkinkan semua pihak untuk turut menikmati manfaat dari kebijakan-kebijakan yang ada. *Doing Business* juga menyajikan landasan untuk mengkaji dampak dari peraturan yang berlaku berikut dengan penerapannya. Sebagai contoh, *Doing Business 2004* menemukan bahwa proses penegakan hak dan kewajiban kontraktual yang lebih cepat terkait erat dengan persepsi keadilan yang lebih baik – menyiratkan bahwa keadilan yang tertunda merupakan keadilan yang dipungkiri.⁸

DOING BUSINESS DI INDONESIA 2012 SEBAGAI INSTRUMEN PEMBANDING

Dalam merekam sejumlah dimensi penting dalam rezim kebijakan, *Doing Business di Indonesia 2012* dapat digunakan sebagai tolok ukur. Setiap tolok ukur – bagi orang perorangan, perusahaan, atau perekonomian – perlu bersifat memihak: tolok ukur tersebut akan berlaku secara sah dan berguna apabila dapat membantu untuk mempertajam penilaian, dan kurang berguna sekiranya tolok ukur itu sendiri dipandang mewakili suatu penilaian.

Doing Business di Indonesia 2012 menyajikan 2 penafsiran terhadap data yang terhimpun: sajian dalam bentuk indikator-indikator “mutlak” bagi setiap kota untuk masing-masing 3 topik kebijakan yang dibahas, dan sajian dalam bentuk pemeringkatan kota-kota berdasarkan masing-masing indikator. Perlu dilakukan penilaian dalam menafsirkan hasil-hasil pengukuran tersebut untuk masing-masing kota dan dalam menentukan jalur reformasi yang dipandang layak untuk dilaksanakan serta layak secara politis.

Kajian terhadap peringkat-peringkat *Doing Business* yang dilakukan secara terpisah dapat memunculkan hasil-hasil yang tidak terduga. Beberapa kota dapat, secara tidak terduga, menduduki jajaran peringkat teratas

untuk sejumlah indikator, dan beberapa kota lain yang telah menikmati pertumbuhan pesat atau menarik investasi masuk dalam jumlah besar dapat menduduki jajaran peringkat yang lebih rendah dibandingkan kota-kota lain yang sekilas nampak kurang dinamis.

Namun bagi pemerintah-pemerintah daerah yang reformis, tingkat perbaikan kebijakan usaha bagi para pelaku wirausaha di daerah mereka dipandang merupakan hal yang lebih penting dibandingkan kedudukan relatif daerah mereka dalam pemeringkatan tersebut. Seiring dengan perkembangan daerah perkotaan, kota-kota akan memperkuat dan menambah peraturan guna melindungi investor dan hak atas properti. Sementara itu, mereka juga menemukan cara-cara yang lebih efisien untuk menyelenggarakan peraturan-peraturan yang ada dan meniadakan kebijakan yang dipandang sudah tidak diperlukan lagi. Salah satu temuan dari laporan *Doing Business*: negara-negara yang dinamis dan berkembang mengambil langkah-langkah perubahan secara berkelanjutan dan memutakhirkan kebijakan yang berlaku serta cara peraturan-peraturan yang ada dilaksanakan, sementara itu banyak negara-negara miskin masih mempertahankan sistem-sistem pengaturan yang berlaku sejak akhir tahun 1800-an.

DAMPAK PERATURAN USAHA MENURUT HASIL PENELITIAN

Data *Doing Business* yang telah terhimpun – selama sembilan tahun terakhir, bersama dengan rangkaian data lainnya, telah memungkinkan berkembangnya kajian mengenai bagaimana peraturan usaha di bidang-bidang tertentu – dan reformasi kebijakan di bidang-bidang tersebut – terkait dengan pencapaian dampak sosial dan ekonomi yang diinginkan. Sekitar 875 naskah telah diterbitkan dalam jurnal akademis dengan memperoleh masukan dari kalangan akademisi lainnya, dan sekitar 2.332 makalah tersedia di *Google Scholar*.⁹

Banyak kajian yang telah dilakukan untuk mengeksplorasi keterkaitan antara reformasi kebijakan tersebut dengan dampak mikroekonomi, seperti pertumbuhan usaha baru dan penciptaan lapangan pekerjaan.

Penelitian yang dilakukan akhir-akhir ini terfokus untuk mempelajari bagaimana kebijakan usaha mempengaruhi perilaku para pelaku usaha dengan memberikan insentif (atau disinsentif) untuk mendaftarkan dan menjalankan usahanya di sektor formal, untuk menciptakan lapangan pekerjaan, untuk berinovasi dan meningkatkan produktivitas.¹⁰ Berbagai kajian juga telah dilakukan untuk menelaah peran pengadilan, biro kredit, dan hukum kepailitan dan jaminan dalam memberikan insentif bagi para kreditur dan investor untuk meningkatkan akses guna memperoleh pinjaman. Literatur ini telah menghasilkan serangkaian temuan.

Biaya pendaftaran usaha yang lebih rendah mendorong kewirausahaan dan meningkatkan produktivitas usaha. Perekonomian dimana proses pendaftaran usaha dapat dirampungkan dalam waktu yang lebih singkat memiliki tingkat kepadatan usaha yang lebih tinggi.¹¹ Di perekonomian-perekonomian dimana proses pendaftaran usaha dapat dirampungkan dalam waktu yang lebih singkat, lebih banyak usaha baru yang terdaftar yang bergerak di sektor-sektor industri dengan potensi pertumbuhan yang tertinggi, seperti perekonomian-perekonomian yang telah mengalami pergeseran ekspansif dalam tuntutan global atau teknologi.¹² Reformasi-reformasi yang meningkatkan kemudahan untuk mendirikan usaha cenderung memiliki dampak positif yang nyata terhadap investasi di industri pasar produk seperti transportasi, komunikasi dan utilitas, yang seringkali memperoleh perlindungan dari persaingan usaha.¹³ Selain itu juga terdapat bukti bahwa peraturan pendirian usaha yang lebih efisien mendorong peningkatan produktivitas usaha dan kinerja makroekonomi.¹⁴

Proses pendaftaran usaha yang lebih sederhana berkontribusi terhadap penciptaan lapangan pekerjaan yang lebih luas di sektor formal. Ditemukan bahwa pengurangan biaya pendirian usaha untuk usaha-usaha baru berdampak pada pertumbuhan tingkat serapan pendidikan, tingkat penciptaan lapangan pekerjaan untuk tenaga kerja terdidik dan tingkat produktivitas rata-rata yang lebih tinggi karena badan-badan usaha baru seringkali didirikan oleh tenaga-tenaga kerja terdidik dengan tingkat keahlian

tinggi.¹⁵ Penurunan biaya pendirian usaha dapat meningkatkan kepastian hukum: usaha-usaha yang memasuki sektor formal dapat memperoleh akses ke sistem hukum, dan menikmati manfaatnya baik bagi diri mereka sendiri maupun bagi para pelanggan dan para pemasok mereka.¹⁶

Melakukan kajian terhadap dampak reformasi kebijakan memiliki sejumlah tantangan. Meski nampak terdapat keterkaitan lintas negara yang kuat, sulit untuk melakukan pemilahan terpisah terhadap dampak dari kebijakan-kebijakan tersebut dikarenakan beragamnya faktor-faktor potensial lain di masing-masing negara. Pada umumnya, keterkaitan lintas negara tidak menunjukkan apakah suatu dampak tertentu disebabkan oleh keberadaan kebijakan tertentu atau apakah hal tersebut timbul bersamaan dengan faktor-faktor lainnya, seperti kondisi ekonomi yang semakin membaik. Oleh karenanya, bagaimana kita mengetahui apakah perbedaan tersebut masih akan muncul tanpa dilakukannya suatu reformasi kebijakan tertentu? Sejumlah kajian telah berhasil menguji hal ini dengan menyelidiki variasi-variasi dalam suatu perekonomian yang timbul dari waktu ke waktu. Kajian lain telah menyelidiki perubahan-perubahan kebijakan yang hanya mempengaruhi sejumlah badan usaha atau kelompok. Beberapa kajian terhadap dampak yang timbul di negara tertentu menghasilkan kesimpulan bahwa peraturan pendirian usaha yang lebih sederhana mendorong pertumbuhan badan-badan usaha baru:

Di Meksiko, sebuah kajian menemukan bahwa suatu program yang menyederhanakan proses perizinan di tingkat kota telah mendorong peningkatan jumlah pendaftaran usaha sebesar 5% dan peningkatan upah tenaga kerja sebesar 2.2%, sementara persaingan dari badan-badan usaha tersebut menyebabkan turunnya harga-harga sebesar 0.6% dan pendapatan dari usaha-usaha yang telah ada sebesar 3.2%.¹⁷ Penelitian lain menemukan bahwa reformasi perizinan yang sama secara langsung berdampak pada peningkatan badan-badan usaha yang baru berdiri sebesar 4% dan bahwa program tersebut berlangsung lebih efektif di tingkat kota yang memiliki tingkat korupsi lebih rendah dan prosedur-prosedur pendaftaran

ambahan dengan biaya yang lebih terjangkau.¹⁸

Di India penghapusan "license raj" (lisensi raja) yang dilakukan secara progresif berkontribusi terhadap peningkatan pendaftaran usaha baru sebesar 6%, dan perusahaan-perusahaan dengan tingkat produktivitas tinggi yang memasuki pasar menikmati peningkatan hasil keluaran (output) nyata yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan dengan tingkat produktivitas yang lebih rendah.¹⁹ Peraturan pendirian usaha yang lebih sederhana dan fleksibilitas pasar tenaga kerja ditemukan saling bersifat komplementer. Negara-negara dengan peraturan ketenagakerjaan yang lebih fleksibel melihat pengurangan jumlah badan usaha di sektor informal sebesar 25% dan peningkatan hasil keluaran riil sebesar 17.8% dibandingkan dengan negara-negara yang memiliki peraturan ketenagakerjaan yang kurang fleksibel.²⁰ Reformasi perizinan yang serupa juga berkontribusi terhadap peningkatan produktivitas rata-rata sebesar kurang lebih 22% bagi usaha-usaha yang terdampak oleh reformasi.²¹

Di Kolombia jumlah badan usaha baru yang terdaftar meningkat hingga 5.2% setelah terbentuknya pelayanan terpadu bagi perizinan usaha.²²

Di Portugal penyelenggaraan pelayanan terpadu bagi perizinan usaha berkontribusi terhadap peningkatan pendaftaran usaha baru dan 7 pekerjaan baru bagi setiap 100.000 penduduk dibandingkan dengan perekonomian-perekonomian yang tidak menyelenggarakan reformasi.²³

Iklim kebijakan usaha yang kondusif berkontribusi terhadap kinerja perdagangan yang lebih kuat. Upaya-upaya untuk menyederhanakan lingkungan kelembagaan bagi kegiatan perdagangan (seperti peningkatan efisiensi kepastian) telah terbukti memiliki dampak positif terhadap volume kegiatan perdagangan.²⁴ Satu kajian menemukan bahwa lingkungan perdagangan yang tidak efisien merupakan salah satu faktor kunci dari buruknya kinerja perdagangan di negara-negara Sub-Sahara Afrika.²⁵ Secara serupa, kajian lain mengidentifikasi kemampuan pemerintah untuk menyusun

dan melaksanakan kebijakan-kebijakan dan peraturan-peraturan baik yang mendorong pengembangan sektor swasta, efisiensi kepastian, kualitas infrastruktur dan akses ke pendanaan sebagai faktor-faktor penting dalam peningkatan kinerja perdagangan.²⁶ Kajian yang sama menemukan bahwa perekonomian-perekonomian dengan akses ke pasar asing yang lebih terbatas memperoleh lebih banyak manfaat dari perbaikan-perbaikan iklim usaha dibandingkan dengan perekonomian-perekonomian dengan akses yang lebih baik.

Penelitian juga menunjukkan bahwa kemampuan suatu negara untuk menegakkan hak-hak dan kewajiban kontraktual merupakan faktor penentu yang penting dari keunggulan komparatif negara tersebut dalam perekonomian global: di antara negara-negara yang sebanding, negara-negara dengan kemampuan penegakkan hak-hak dan kewajiban kontraktual yang baik cenderung menghasilkan dan mengeksport lebih banyak produk-produk dengan kekhususan (*customized*) dibandingkan dengan negara-negara dengan kemampuan penegakkan hak-hak dan kewajiban kontraktual yang buruk.²⁷ Kajian lain menunjukkan bahwa di kebanyakan negara-negara berkembang produksi hasil keluaran yang bermutu tinggi merupakan prasyarat bagi badan-badan usaha untuk menjadi eksportir; reformasi-reformasi kelembagaan yang menurunkan biaya produksi hasil keluaran yang bermutu tinggi tersebut meningkatkan dampak positif yang dapat dihasilkan oleh kemudahan-kemudahan yang ada untuk melakukan kegiatan perdagangan terhadap pendapatan.²⁸ Penelitian menunjukkan bahwa peniadaan hambatan-hambatan terhadap kegiatan perdagangan perlu disertai oleh reformasi-reformasi lain, seperti meningkatkan fleksibilitas pasar-pasar tenaga kerja, untuk meningkatkan produktivitas dan pertumbuhan.²⁹

Peraturan dan kelembagaan yang membentuk bagian dari infrastruktur pasar keuangan—termasuk pengadilan, sistem informasi kredit, dan jaminan, kreditur dan hukum kepailitan—memainkan peranan dalam meningkatkan kemudahan untuk mengakses pinjaman. Survei-survei perusahaan (*Enterprise survey*) yang dilakukan oleh Bank Dunia menunjukkan

KOTAK 1 Bagaimana negara-negara menggunakan *Doing Business* dalam program-program reformasi kebijakan

Untuk memastikan terselenggaranya koordinasi yang baik antara institusi, perekonomian seperti Kolombia, Rwanda dan Sierra Leone telah membentuk komite reformasi kebijakan yang bertanggungjawab langsung kepada presiden dan menggunakan indikator *Doing Business* sebagai salah satu sumber masukan bagi program-program perbaikan iklim usaha mereka. Lebih dari 20 perekonomian telah membentuk komite serupa di tingkat menteri. Termasuk dalam perekonomian-perekonomian ini adalah India, Malaysia, Taiwan (Cina) dan Vietnam di kawasan Asia Timur dan Selatan; Republik Mesir, Moroko, Arab Saudi, Republik Siria, Uni Emirat Arab dan Republik Yemen di Timur Tengah dan Afrika Utara; Georgia, Kazakhstan, Republik Kyrgyz, Moldova dan Tajikistan di kawasan Eropa Timur dan Asia Tengah; Kenya, Liberia, Malawi dan Zambia di kawasan Sub-Sahara Afrika; dan Guatemala, Meksiko dan Peru di Amerika Latin. Pemerintah telah melaporkan lebih dari 300 reformasi kebijakan yang telah terinspirasi oleh *Doing Business* sejak 2003.

bahwa akses terhadap pinjaman merupakan kendala utama yang dihadapi oleh usaha-usaha di seluruh dunia.³⁰ Sistem informasi kredit yang baik dan hukum jaminan yang kuat dapat mengurangi kendala-kendala dalam mengakses pendanaan. Analisa di 12 negara-negara transisi menemukan bahwa reformasi-reformasi yang memperkuat hukum jaminan meningkatkan rata-rata pasokan pinjaman bank hingga 13.7%.³¹ Hak-hak kreditur dan keberadaan kantor-kantor pendaftaran kredit, baik publik maupun swasta, terkait dengan rasio pinjaman swasta terhadap PDB yang lebih tinggi³² dan pembagian informasi yang lebih tinggi antar biro-biro kredit dikaitkan dengan kemampuan bank untuk menghasilkan laba yang lebih tinggi dan risiko bank yang lebih rendah.³³

Penelitian yang terfokus pada negara tertentu mengkaji dampak upaya pemulihan hutang yang efisien dan proses penutupan usaha dalam penentuan persyaratan-persyaratan untuk memperoleh pinjaman dan dalam memastikan bahwa usaha-usaha yang kurang produktif direstrukturisasi atau keluar dari pasar:

Pendirian dewan-dewan pemulihan hutang khusus di India mempercepat proses

penyelesaian klaim-klaim pemulihan hutang dan memungkinkan para kreditur untuk menyita lebih banyak jaminan untuk kredit-kredit yang dinyatakan telah gagal bayar. Pendirian dewan khusus tersebut juga meningkatkan probabilitas pengembalian pembayaran hingga 28% dan menurunkan tarif suku bunga pinjaman sebesar 1-2 persen.³⁴

Setelah terselenggaranya reformasi kepailitan di Brazil pada tahun 2005 yang, antara lain, meningkatkan perlindungan bagi para kreditur, biaya hutang turun hingga 22% dan tingkat pinjaman secara keseluruhan meningkat hingga 39%.³⁵

Pemberlakuan rezim-rezim kepailitan yang lebih baik dan menyederhanakan mekanisme untuk reorganisasi hutang mengurangi jumlah likuidasi hingga 8.4% di Belgia dan hingga 13.6% di Kolombia dengan lebih banyak perusahaan-perusahaan yang memiliki kemampuan untuk membayar yang memilih untuk menjalani proses reorganisasi.³⁶ Di Kolombia hukum yang baru tersebut memilah perusahaan-perusahaan yang memiliki kemampuan untuk membayar hutang dengan perusahaan-perusahaan yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar hutang, menjadikan perusahaan-perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan namun masih mampu untuk membayar lebih dapat bertahan.

BAGAIMANA PEMERINTAH MENGGUNAKAN *DOING BUSINESS*

Data kuantitatif dan tolok ukur dapat mendorong pembahasan mengenai kebijakan, baik dengan mengungkap tantangan-tantangan yang mungkin akan timbul di kemudian hari dan mengidentifikasi tempat-tempat yang menawarkan pengalaman reformasi dan praktek-praktek terpuji untuk dipelajari oleh para pembuat kebijakan. Bagi pemerintah, reaksi awal pada umumnya adalah untuk meragukan mutu dan relevansi dari data *Doing Business*. Namun demikian, diskusi yang berlangsung umumnya bermuara pada pembahasan yang lebih mendalam untuk mengkaji relevansi dari data tersebut dengan ekonomi dan bidang-bidang dimana reformasi dapat dilakukan.

Sebagian besar pelaku reformasi memulai langkah dengan mencari contoh, dan *Doing Business* membantu mereka dalam melakukan hal ini (kotak 1 dan 2). Sebagai contohnya, Arab Saudi menggunakan hukum perusahaan Perancis sebagai model untuk merubah hukum perusahaan mereka. Kebanyakan negara-negara di Afrika merujuk pada Mauritius – negara dengan kinerja terbaik di kawasan tersebut berdasarkan indikator *Doing Business* – sebagai sumber praktek-praktek terpuji dalam hal reformasi kebijakan usaha. Mengutip ucapan Luis Guillermo Plata, mantan menteri perdagangan, industri dan pariwisata Kolombia,

Hal ini tidak sama seperti proses memasak kue di mana anda hanya perlu untuk mengikuti resepnya. Tidak. Kita semua memiliki perbedaan. Namun kita dapat memilih hal-hal tertentu, pengalaman-pengalaman penting tertentu, dan menerapkan pelajaran-pelajaran tersebut, dan melihat bagaimana hal-hal tersebut bekerja di negara kita.

Dalam sembilan tahun terakhir ini, pemerintah telah banyak mengambil langkah-langkah untuk mereformasi kebijakan usaha bagi pengusaha dalam negeri. Sebagian besar reformasi yang terkait dengan topik-topik *Doing Business* dilakukan sebagai bagian dari program-program reformasi yang lebih luas yang bertujuan untuk meningkatkan daya saing ekonomi. Dalam penyusunan program-program reformasinya, pemerintah menggunakan berbagai sumber data dan indikator. Dan para pelaku perubahan melakukan interaksi dengan sejumlah pemangku kepentingan dan kelompok kepentingan yang membantu untuk mengangkat permasalahan dan keprihatinan yang penting dalam diskusi tentang reformasi. Dialog Grup Bank Dunia dengan pemerintah mengenai iklim usaha dirancang untuk mendorong penggunaan data tersebut secara kritis, mempertajam pengambilan keputusan, menghindari fokus sempit untuk semata-mata meningkatkan peringkat dalam *Doing Business* dan mendorong terselenggaranya reformasi yang bersifat menyeluruh untuk memperbaiki iklim berusaha. Grup Bank Dunia menggunakan berbagai jenis indikator dan analisis dalam

KOTAK 2 Bagaimana forum-forum ekonomi regional menggunakan *Doing Business*

Organisasi Asia-Pacific Economic Cooperation (APEC) menggunakan *Doing Business* untuk mengidentifikasi peluang-peluang reformasi kebijakan, hingga perekonomian unggulan (*champion economies*) yang akan membantu negara-negara lain dalam melaksanakan langkah-langkah perbaikan dan untuk menetapkan sasaran yang terukur. Pada tahun 2009 APEC meluncurkan Rencana Aksi Kemudahan Berusaha (*Ease of Doing Business Action Plan*) dengan sasaran untuk mengurangi biaya, mempercepat dan mempermudah kegiatan usaha hingga 25% di kawasan APEC sebelum tahun 2015.¹ Rencana aksi tersebut menetapkan sasaran-sasaran khusus, seperti mempercepat waktu pendirian usaha hingga 25% dengan mengurangi 1 minggu dari waktu rata-rata untuk menyelesaikan prosedur pendirian usaha.

Didasarkan pada hasil survei terhadap badan-badan usaha, para pihak perencana mengidentifikasi 5 area prioritas: mendirikan usaha (*starting a business*), memperoleh pinjaman (*getting credit*), penegakan hak dan kewajiban berdasarkan kontrak melalui jalur pengadilan (*enforcing contracts*), transaksi perniagaan lintas batas (*trading across borders*) dan mengurus izin-izin mendirikan bangunan (*dealing with construction permits*). Negara-negara APEC kemudian memilih 6 "perekonomian unggulan" untuk area-area prioritas tersebut: Selandia Baru dan Amerika Serikat (pendirian usaha/*starting a business*), Jepang (memperoleh pinjaman/*getting credit*), Korea (penegakan hak dan kewajiban berdasarkan kontrak melalui jalur pengadilan/*enforcing contracts*), Singapura (transaksi perniagaan lintas batas/*trading across borders*) dan Hong Kong SAR, Cina (mengurus izin-izin mendirikan bangunan/*dealing with construction permits*). Pada tahun 2010 dan 2011, beberapa perekonomian unggulan telah menyelenggarakan sejumlah lokakarya untuk mengembangkan program-program peningkatan kapasitas di bidang-bidang yang menjadi keahlian mereka.

1. APEC (Asia-Pacific Economic Cooperation). 2010. "APEC Ease of Doing Business Action Plan (2010-2015)." <http://aimp.apec.org/>

dialog kebijakan iri, termasuk Indikator Pemantauan Kemiskinan Global (*Global Poverty Monitoring Indicator*), indikator Kinerja Logistik (*Logistics Performance Indicator*) dan lainnya. Melalui inisiatif keterbukaan data (*open data initiative*), seluruh indikator tersebut dapat diakses oleh public di <http://data.worldbank.org>.

METODOLOGI DAN DATA

Doing Business di Indonesia 2012 meliputi 20 kota. Data tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di tingkat pusat dan daerah berikut dengan persyaratan administratif terkait. (Untuk penjelasan lebih lanjut tentang metodologi *Doing Business di Indonesia 2012*, lihat Catatan Data).

Sumber-sumber informasi untuk data

Sebagian besar indikator tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, sebagian besar indikator biaya didasarkan pada daftar biaya resmi yang berlaku. Para responden *Doing Business* melengkapi survei tertulis dan memberikan referensi-referensi terhadap hukum, peraturan dan daftar-daftar biaya yang berlaku, membantu proses pemeriksaan data dan jaminan mutu.

Untuk beberapa indikator, bagian dari komponen biaya (yang tidak didukung oleh daftar biaya) dan komponen waktu yang didasarkan pada praktek di lapangan dan bukan ketentuan yang tertulis. Hal ini menambahkan elemen yang bersifat subyektif. Oleh karena itu, *Doing Business* melakukan pendekatan dengan menjalin kerja sama dengan para praktisi atau tenaga profesional di bidang hukum yang secara berkala terlibat dalam transaksi-transaksi tersebut. Mengikuti pendekatan metodologi standar yang mengukur waktu dan gerakan, *Doing Business* menguraikan setiap proses atau transaksi, seperti pendirian usaha dan penyelenggaraan kegiatan operasional usaha secara sah, ke dalam langkah-langkah yang terpisah untuk memperoleh perkiraan waktu yang lebih baik. Perkiraan waktu untuk masing-masing langkah diberikan oleh para praktisi yang banyak berpengalaman dan secara rutin melakukan transaksi tersebut.

Pendekatan yang digunakan oleh *Doing Business* dalam menghimpun data berbeda dengan pendekatan yang digunakan dalam survei-survei yang dilakukan terhadap perusahaan atau firma, yang merekam persepsi dan pengalaman yang cukup dialami sekali oleh perusahaan. Seorang konsultan hukum perusahaan yang berpengalaman dalam mendaftarkan 100-150 usaha dalam

satu tahun akan lebih mengenal proses tersebut dibandingkan dengan pelaku usaha yang hanya mendaftarkan usahanya satu kali atau dua kali sepanjang siklus usahanya. Seorang hakim kepailitan yang berpengalaman dalam memutus lusinan perkara dalam satu tahun akan memiliki wawasan yang lebih luas tentang kepailitan dibandingkan dengan perusahaan yang menjalani proses tersebut.

Pengembangan metodologi

Metodologi penghitungan untuk setiap indikator bersifat transparan, obyektif dan mudah untuk diulang (replikasi). Para akademisi terkemuka bekerjasama untuk mengembangkan indikator-indikator, guna memastikan ketaatan terhadap prinsip-prinsip akademis. Delapan dari makalah dasar yang melatarbelakangi terbentuknya indikator-indikator *Doing Business* telah diterbitkan dalam jurnal-jurnal ekonomi terkemuka.

Doing Business menggunakan pendekatan rata-rata sederhana dalam pembobotan sub-sub indikator dan penghitungan peringkat. Pendekatan lain telah dikaji penggunaannya, termasuk penggunaan komponen-komponen pokok (*principal components*) dan komponen-komponen yang tidak terantau (*unobserved components*). Komponen-komponen pokok dan komponen-komponen yang tidak terantau ternyata memunculkan hasil yang nyaris serupa dengan hasil yang dimunculkan oleh pendekatan rata-rata sederhana. Ujian yang dilakukan menunjukkan bahwa setiap rangkaian indikator memberikan cakupan yang cukup luas di seluruh topik. Oleh karenanya, pendekatan rata-rata sederhana dipergunakan.

Perbaikan terhadap metodologi

Metodologi *Doing Business* telah mengalami perbaikan secara berkelanjutan dari waktu ke waktu. Perubahan-perubahan tersebut pada umumnya dilakukan sebagai tanggapan terhadap usulan-usulan yang diajukan oleh negara-negara. Sesuai dengan metodologi *Doing Business*, perubahan-perubahan ini telah tercermin dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2012*.

Untuk mendirikan usaha, contohnya, persyaratan modal minimum dapat

menjadi hambatan bagi calon pelaku usaha. Pada awalnya, *Doing Business* mengukur persyaratan modal minimum terlepas apakah pemenuhannya harus dilakukan di muka atau tidak. Di beberapa negara, hanya sebagian dari modal minimum yang wajib dibayarkan di muka. Untuk mencerminkan potensi hambatan untuk mendirikan usaha yang aktual, pengukuran modal disetor minimum telah dipergunakan sejak 2004.

Laporan tahun ini meniadakan prosedur-prosedur yang berkaitan dengan perolehan sambungan tenaga listrik dari indikator mengurus izin-izin mendirikan bangunan. Hal ini dilakukan untuk menghindari penghitungan ganda karena laporan *Doing Business* tahun ini menyertakan indikator ke-11 - Memperoleh Tenaga Listrik (*Getting Electricity*).³⁷ *Doing Business di Indonesia 2012* telah mencerminkan peniadaan prosedur-prosedur yang terkait dengan perolehan sambungan tenaga listrik dari mengurus izin-izin mendirikan bangunan agar data dalam laporan ini dapat dibandingkan secara internasional.

Penjelasan untuk segala perubahan terhadap metodologi disajikan dalam bagian catatan data (*data notes*) dari laporan ini serta di situs web *Doing Business*. Selain itu, runtutan data dari waktu ke waktu untuk masing-masing indikator dan kota tersedia di situs web. Situs web juga menyajikan seluruh rangkaian data awal yang dipergunakan dalam makalah-makalah dasar.

Informasi mengenai koreksi data disajikan dalam catatan data (*data notes*) dan di situs web. Prosedur keluhan yang transparan memungkinkan setiap orang untuk mengajukan sanggahan terhadap data yang ada. Apabila proses verifikasi data menegaskan bahwa terdapat kesalahan data, maka langkah akan segera diambil untuk memperbaiki kesalahan data tersebut.

NOTES

1. Masukan-masukan yang telah diterima mencakup kajian dari World Bank Independent Evaluation Group (2008) serta masukan yang berkelanjutan dari International Tax Dialogue.
2. De Soto, Hernando. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic

Books.

3. Schneider, Friedrich. 2005. "The Informal Sector in 145 Countries." Department of Economics, University Linz.
4. Amin, Mohammad. 2011. "Labor Productivity, Firm-Size and Gender: The Case of Informal Firms in Argentina and Peru." Enterprise Note 22, Enterprise Analysis Unit, World Bank Group, Washington, DC. <http://www.enterprisesurveys.org>
5. <http://www.enterprisesurveys.org>
6. Global Competitiveness Report yang diterbitkan oleh World Economic Forum menggunakan sebagian dari rangkaian data *Doing Business* terkait dengan topik pendirian usaha (starting a business), mempekerjakan pegawai (employing workers), perlindungan terhadap pemegang saham (protecting investors) dan akses untuk memperoleh pinjaman (getting credit) (hak menurut ketentuan yang berlaku).
7. Narayan, Deepa, Robert Chambers, Meer Kaul Shah dan Patti Petesh. 2000. *Voices of the Poor: Crying Out for Change*. Washington, DC: World Bank Group.
8. Bank Dunia. 2003. *Doing Business in 2004: Understanding Regulation*. Washington, DC: World Bank Group.
9. Berdasarkan hasil pencarian melalui Google Scholar (<http://scholar.google.com>) dan Social Science Citation Index.
10. Djankov, Simeon, Rafael La Porta, Florencio López-de-Silanes dan Andrei Shleifer. 2002. "The Regulation of Entry." *Quarterly Journal of Economics* 117 (1): 1-37; Alesina, Alberto, Silvia Ardagna, Giuseppe Nicoletti dan Fabio Schiantarelli. 2005. "Regulation and Investment." *Journal of the European Economic Association* 3 (4): 791-825; Perotti, Enrico, dan Paolo Volpin. 2005. "The Political Economy of Entry: Lobbying and Financial Development." Makalah disajikan pada Pertemuan American Finance Association 2005 di Philadelphia; Klapper, Leora, Luc Laeven dan Raghuram Rajan. 2006. "Entry Regulation as a Barrier to Entrepreneurship." *Journal of Financial Economics* 82 (3): 591-629; Fisman, Raymond, dan Virginia Sarria-Allende. 2010. "Regulation of Entry and the Distortion of Industrial Organization." *Journal of Applied Economics* 13 (1): 91-120; Antunes, Antonio, dan Tiago Cavalcanti. 2007. "Start Up Costs, Limited Enforcement, and the Hidden Economy." *European Economic Review* 51 (1): 203-24; Barseghyan, Levon. 2008. "Entry Costs and Cross-Country Differences in Productivity and Output." *Journal of Economic Growth* 13 (2): 145-67; Eifert, Benjamin. 2009. "Do Regulatory Reforms Stimulate Investment and Growth? Evidence from the *Doing Business* Data, 2003-07." Working Paper 159, Center for Global Development, Washington, DC; Klapper, Leora, Anat Lewin dan Juan Manuel Quesada Delgado. 2009. "The Impact of the Business Environment on the Business Creation Process." Policy Research Working Paper 4937, World Bank, Washington, DC; Djankov, Simeon, Caroline Freund dan Cong S. Pham. 2010. "Trading on Time." *Review of Economics and Statistics* 92 (1): 166-73; Klapper, Leora, dan Inessa Love. 2011. "The Impact of Business Environment Reforms on New Firm Registration." Policy Research Working Paper 5493, World Bank, Washington, DC; Chari, Anusha. 2011. "Identifying the Aggregate Productivity Effects of Entry and Size Restrictions: An Empirical Analysis of License Reform in India." *American Economic Journal: Economic Policy* 3: 66-96; Bruhn, Miriam. 2011. "License to Sell: The Effect of Business Registration Reform on Entrepreneurial Activity in Mexico." *Review of Economics and Statistics* 93 (1): 382-86.
11. Klapper, Lewin dan Quesada Delgado 2009. Tingkat pendirian usaha baru merujuk pada jumlah badan usaha terdaftar baru yang disajikan sebagai persentase dari jumlah keseluruhan badan usaha yang terdaftar. Tingkat kepadatan usaha didefinisikan sebagai jumlah keseluruhan badan usaha yang disajikan sebagai persentase dari jumlah penduduk berusia kerja (usia 18-65).
12. Ciccone, Antonio, dan Elias Papaioannou. 2007. "Red Tape and Delayed Entry." *Journal of the European Economic Association* 5 (2-3): 444-58.
13. Alesina, Alberto, Silvia Ardagna, Giuseppe Nicoletti dan Fabio Schiantarelli. 2005. "Regulation and Investment." *Journal of the European Economic Association* 3 (4): 791-825.
14. Loayza, Norman, Ana Maria Oviedo dan Luis Servén. 2005. "Regulation and Macroeconomic Performance." Policy Research Working Paper 3469, World Bank, Washington DC; Barseghyan, Levon. 2008. "Entry Costs and Cross-Country Differences in Productivity and Output." *Journal of Economic Growth* 13 (2): 145-67.
15. Dulleck, Uwe, Paul Frijters and R. Winter-Ebmer. 2006. "Reducing Start-up Costs for New Firms: The Double Dividend on the Labor Market." *Scandinavian Journal of Economics* 108: 317-37; Calderon, César, Alberto Chong dan Gianmarco Leon. 2007. "Institutional Enforcement, Labor-Market Rigidities, and Economic Performance." *Emerging Markets Review* 8 (1): 38-49; Micco, Alejandro, and Carmen Pagés. 2006. "The Economic Effects of Employment Protection: Evidence from International Industry-Level Data." IZA Discussion Paper 2433, Institute for the Study of Labor (IZA), Bonn, Germany.
16. Masatlioglu, Yusufcan, dan Jamele Rigolini.

2008. "Informality Traps." *B.E. Journal of Economic Analysis & Policy* 8 (1): Djankov, Simeon. 2009. "The Regulation of Entry: A Survey." *World Bank Research Observer* 24 (2): 183-203.
17. Bruhn, Miriam. 2011. "License to Sell: The Effect of Business Registration Reform on Entrepreneurial Activity in Mexico." *Review of Economics and Statistics* 93 (1): 382-86.
18. Kaplaň, David, Eduardo Piedra dan Enrique Seira. 2007. "Entry Regulation and Business Start-Ups: Evidence from Mexico." Policy Research Working Paper 4322, World Bank, Washington, DC.
19. Aghion, Philippe, Robin Burgess, Stephen Redding dan Fabrizio Zilibotti. 2008. "The Unequal Effects of Liberalization: Evidence from Dismantling the License Raj in India." *American Economic Review* 98 (4): 1397-412.
20. Sharma, Siddharth. 2009. "Entry Regulation, Labor Laws and Informality: Evidence from India." Enterprise Survey Working Paper, Enterprise Analysis Unit, World Bank Group, Washington, DC.
21. Chari, Anusha. 2011. "Identifying the Aggregate Productivity Effects of Entry and Size Restrictions: An Empirical Analysis of License Reform in India." *American Economic Journal: Economic Policy* 3: 66-96.
22. Cardenas, Mauricio, dan Sandra Rozo. 2009. "Firm Informality in Colombia: Problems and Solutions." *Desarrollo y Sociedad*, no. 63: 211-43.
23. Branstetter, Lee G., Francisco Lima, Lowell J. Taylor dan Ana Venâncio. 2010. "Do Entry Regulations Deter Entrepreneurship and Job Creation? Evidence from Recent Reforms in Portugal." NBER Working Paper 16473, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
24. Djankov, Simeon, Caroline Freund dan Cong S. Pham. 2010. "Trading on Time." *Review of Economics and Statistics* 92 (1): 166-73.
25. Iwanow, Thomasz, dan Colin Kirkpatrick. 2009. "Trade Facilitation and Manufacturing Exports: Is Africa Different?" *World Development* 37 (6): 1039-50.
26. Seker, Murat. 2011. "Trade Policies, Investment Climate, and Exports." MPRA Paper 29905, University Library of Munich, Germany.
27. Nunn, Nathan. 2007. "Relationship-Specificity, Incomplete Contracts, and the Pattern of Trade." *Quarterly Journal of Economics* 122 (2): 569-600.
28. Rauch, James. 2010. "Development through Synergistic Reforms." *Journal of Development Economics* 93 (2): 153-61.
29. Chang, Roberto, Linda Kaltani dan Norman Loayza. 2009. "Openness Can Be Good for Growth: The Role of Policy Complementarities." *Journal of Development Economics* 90: 33-49; Cunat, Alejandro, dan Marc J. Melitz. 2007. "Volatility, Labor Market Flexibility, and the Pattern of Comparative Advantage." NBER Working Paper 13062, National Bureau of Economic Research, Cambridge, MA.
30. <http://enterprisesurveys.org>.
31. Haselmann, Rainer, Katharina Pistor dan Vikrant Vig. 2010. "How Law Affects Lending." *Review of Financial Studies* 23 (2): 549-80. Negara-negara yang dikaji adalah Bulgaria, Kroasia, Republik Ceko, Slowakia, Estonia, Hungaria, Latvia, Lithuania, Polandia, Rumania, Republik Slovakia, Slovenia dan Ukraina.
32. Djankov, Simeon, Caralee McLiesh dan Andrei Shleifer. 2007. "Private Credit in 129 Countries." *Journal of Financial Economics* 84 (2): 299-329; Houston, Joel, Chen Lin, Ping Lin and Yue Ma. 2010. "Creditor Rights, Information Sharing, and Bank Risk Taking." *Journal of Financial Economics* 96 (3): 485-512.
33. Ibid.
34. Visaria, Sujata. 2009. "Legal Reform and Loan Repayment: The Microeconomic Impact of Debt Recovery Tribunals in India." *American Economic Journal: Applied Economics* 1 (3): 59-81.
35. Funchal, Bruno. 2008. "The Effects of the 2005 Bankruptcy Reform in Brazil." *Economics Letters* 101: 84-86.
36. Dewaelheyns, Nico, dan Cynthia Van Hulle. 2008. "Legal Reform and Aggregate Small and Micro Business Bankruptcy Rates: Evidence from the 1997 Belgian Bankruptcy Code." *Small Business Economics* 31 (4): 409-24; Giné, Xavier, dan Inessa Love. 2010. "Do Reorganization Costs Matter for Efficiency? Evidence from a Bankruptcy Reform in Colombia." *Journal of Law and Economics* 53 (4): 833-64.
37. Data tahun-tahun sebelumnya terkait dengan topik mengurus izin-izin untuk mendirikan bangunan (dealing with construction permits) telah disesuaikan untuk mencerminkan perubahan ini. Data-data tersebut tersedia di situs web *Doing Business* dibawah tajuk "historical data" (<http://www.doingbusiness.org>).

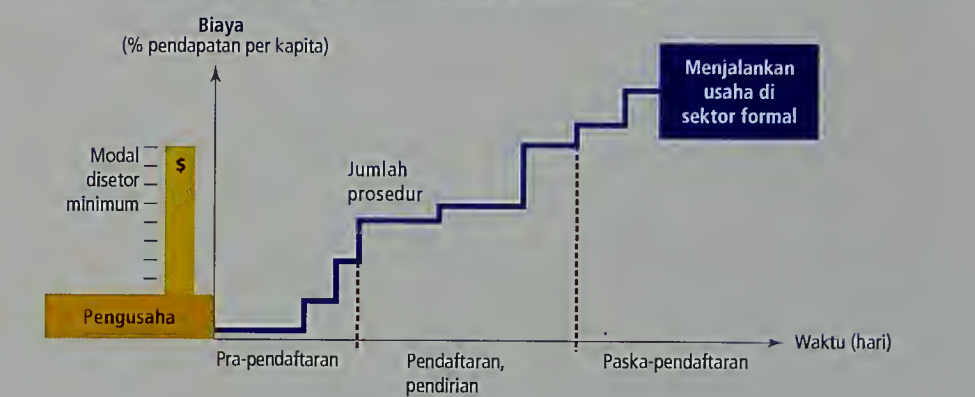
Mendirikan Usaha

Krisis keuangan global semakin mempertegas fokus kebijakan terhadap usaha kecil dan menengah sebagai mesin pendorong penciptaan lapangan tenaga kerja dan pertumbuhan. Di Indonesia, kontribusi usaha mikro, kecil dan menengah mencapai sekitar 60% dari produk domestik bruto nasional.¹ Mereka juga merupakan sumber penciptaan lapangan pekerjaan terbesar, memberikan pekerjaan bagi lebih dari 90% tenaga kerja di Indonesia.²

Riset menunjukkan bahwa lebih banyak perusahaan yang didirikan dan lapangan pekerjaan yang diciptakan manakala proses pendirian usaha menjadi lebih mudah. Sebagai contohnya, setelah Malaysia mengurangi biaya pendaftaran usaha sebagai bagian dari paket stimulus ekonomi yang diberlakukannya baru-baru ini, 320.000 usaha baru yang terdaftar di 2009.³ Di Meksiko, para peneliti menemukan bahwa reformasi perizinan di tingkat kota yang berlangsung secara nasional meningkatkan pendaftaran usaha baru sebesar 5% dan lapangan kerja sebesar 2.2%.⁴ Dampak tersebut terlihat lebih nyata di negara-negara dengan tingkat korupsi yang rendah dan tata kelola pemerintahan yang lebih baik.⁵

Pendaftaran usaha di sektor formal tersebut memberikan banyak manfaat yang dapat secara langsung dinikmati oleh para pemilik usaha, tenaga kerja dan pemerintah. Perusahaan-perusahaan yang terdaftar secara formal memiliki akses ke layanan dan lembaga-lembaga—seperti pengadilan, bank-bank serta pasar-pasar baru—yang tidak tersedia bagi perusahaan-perusahaan yang tidak terdaftar. Jika perusahaan-perusahaan terdaftar secara formal, maka para pegawai mereka dapat memperoleh perlindungan yang diberikan oleh hukum yang berlaku. Pendirian secara formal juga meningkatkan pendapatan pajak bagi negara.

GAMBAR 2.1 Apakah waktu, biaya, modal disetor minimum dan jumlah prosedur yang harus dilalui untuk mendirikan dan menjalankan perseroan terbatas setempat?



Doing Business mengukur prosedur, waktu dan biaya bagi perseroan terbatas berskala kecil hingga menengah untuk mendirikan dan menjalankan usahanya (gambar 2.1). Prosedur ini mencakup perolehan semua izin dan persetujuan yang dibutuhkan serta pemenuhan semua kewajiban perusahaan untuk menyampaikan pemberitahuan, verifikasi atau pernyataan pada pihak berwenang yang terkait. Untuk memastikan bahwa data dapat dibandingkan dengan 183 perekonomian, *Doing Business* menggunakan kasus terstandarisasi yang mengasumsikan bahwa perusahaan 100% dimiliki pemegang saham dalam negeri dan memiliki modal dasar awal yang setara dengan 10 kali lipat pendapatan per kapita, melakukan kegiatan usaha di sektor industri atau perdagangan umum dan mempekerjakan antara 10 hingga 50 orang.

Di antara 20 kota-kota di Indonesia yang dikaji, mendirikan usaha menghabiskan, rata-rata, 9 prosedur, 33 hari dan biaya 22% dari pendapatan per kapita nasional. Temuan ini 13 hari lebih cepat dan 8% lebih murah dibandingkan dengan hasil pengukuran 2 tahun yang lalu.⁶ Namun demikian secara keseluruhan, Indonesia masih tertinggal jauh dari rata-rata Asia-Pacific Economic

Cooperation (APEC). Pengusaha di Indonesia harus menunggu hampir 1 bulan lebih lama dibandingkan dengan pengusaha di Malaysia dan menghabiskan waktu 4 kali lipat lebih lama dibandingkan dengan pengusaha di Thailand untuk mendirikan usaha. Di negara-negara yang berada di jajaran terdepan sebagai pelaku reformasi terbaik di kawasan ini—Selandia Baru,

TABEL 2.1 Kota-kota dengan tingkat kemudahan pendirian usaha terbaik—dan terburuk?

| PERINGKAT | Kota | PERINGKAT | Kota |
|-----------|---------------|-----------|-----------|
| 1 | Yogyakarta | 11 | Palembang |
| 2 | Palangka Raya | 12 | Bandung |
| 3 | Surakarta | 13 | Pontianak |
| 4 | Semarang | 14 | Surabaya |
| 5 | Banda Aceh | 15 | Batam |
| 6 | Gorontalo | 16 | Pekanbaru |
| 7 | Balikpapan | 17 | Makassar |
| 8 | Jakarta | 18 | Jambi |
| 9 | Denpasar | 19 | Medan |
| 10 | Mataram | 20 | Manado |

Catatan: Peringkat-peringkat didasarkan pada rata-rata persentase peringkat kota untuk prosedur, waktu, biaya dan modal disetor minimum untuk mendirikan usaha. Lihat Catatan Data untuk informasi terinci. ...

Sumber: Database *Doing Business*.

GAMBAR 2.2 Penyempurnaan layanan terpadu mempercepat proses pendirian usaha di Semarang



Sumber: Database Doing Business.

Australia dan Singapura—mendirikan usaha membutuhkan waktu tidak lebih dari 3 hari dan biaya yang tidak lebih dari 1% pendapatan per kapita. Selain dari biaya pendirian usaha yang dikenakan secara langsung, para pengusaha Indonesia juga wajib menyetorkan uang sebesar Rp. 12.500.000,- (\$1,201)—setara dengan 46.6% pendapatan per kapita—sebagai modal disetor minimum. Sebagian besar dari negara-negara anggota APEC telah menghapus persyaratan ini.⁷

Meski tunduk pada kerangka kebijakan nasional sama yang mengatur kebijakan usaha di seluruh Indonesia, terdapat perbedaan yang cukup nyata di antara kota-kota yang diukur. Proses desentralisasi yang dimulai satu dekade yang lalu memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menerbitkan perizinan usaha. Hasilnya, pemerintah daerah memberlakukan praktek-praktek perizinan usaha mereka sendiri dan mengimplementasikan peraturan nasional secara berbeda-beda. Selain itu, beberapa perwakilan lembaga nasional di daerah melaksanakan layanannya secara lebih efisien

dibandingkan dengan perwakilan lembaga nasional di daerah lainnya. Di Indonesia, tingkat kemudahan untuk mendirikan usaha terbaik ada di Yogyakarta dan tersulit ada di Manado (tabel 2.1).

Empat persyaratan awal—pemesanan nama perusahaan, penandatanganan akta pendirian, legalisasi akta pendirian dan membayar biaya administratif untuk proses pendirian—berlaku secara wajib di seluruh Indonesia dan diberikan di tingkat nasional. Rangkaian kedua dari 2 langkah pendirian juga berlaku secara wajib di seluruh kota, namun dilaksanakan di tingkat daerah oleh perwakilan-perwakilan lembaga nasional di daerah—yaitu perolehan nomor pokok wajib pajak dan pendaftaran jaminan sosial tenaga kerja. Terdapat antara 2 hingga 5 langkah atau lebih yang perlu dipenuhi untuk mematuhi ketentuan ketenagakerjaan dan perizinan daerah yang berlaku, yang dilaksanakan di tingkat daerah. Seluruh persyaratan perizinan di Balikpapan, Denpasar, Jakarta, Palangka Raya, Surakarta dan Yogyakarta dapat dipenuhi hanya dalam 1 langkah. Sebaliknya, para pengusaha di

Medan harus melakukan 4 kunjungan yang berbeda-beda untuk memperoleh surat keterangan domisili, izin gangguan, surat izin usaha perdagangan dan tanda daftar perusahaan.

Setelah diterbitkannya peraturan menteri tahun 2007 yang mendorong terbentuknya pusat pelayanan terpadu di seluruh Indonesia, Palangka Raya, Surakarta dan Yogyakarta merupakan kota-kota yang pertamakali melakukan penggabungan proses pendaftaran bagi seluruh perizinan usaha di tingkat daerah. Melalui upaya yang terus menerus dan terintegrasi oleh pemerintah tingkat nasional, provinsi dan daerah, jumlah pusat pelayanan terpadu untuk perizinan daerah⁸ meningkat dari hanya 49 sebelum 2006 menjadi 274 pada akhir tahun 2009.⁹ Semarang, Denpasar, Jakarta dan Balikpapan sejak saat itu telah menyederhanakan proses perizinan usaha mereka juga. Contohnya, pusat pelayanan terpadu di Semarang telah direorganisasi untuk bertindak tidak hanya sebagai penerima dokumen namun juga pihak yang menerbitkan izin-izin daerah. Selain itu, kualitas pemberian layanan juga membaik dan brosur-brosur informasi diterbitkan guna memandu para pemohon melalui persyaratan-persyaratan perizinan daerah. Bersamaan dengan peniadaan surat keterangan domisili dan peningkatan efisiensi di kantor pajak pratama setempat, perubahan-perubahan ini bermuara pada pengurangan waktu keseluruhan untuk mendirikan usaha di Semarang dari 47 hari menjadi hanya 28 hari (gambar 2.2). Secara serupa, sistem paket tunggal yang dilaksanakan di Denpasar pada tahun 2010 bermuara pada peniadaan 1 prosedur dan berkurangnya waktu 1 minggu dari proses pendaftaran usaha.

Proses mendirikan usaha paling cepat dapat ditemukan di Gorontalo dan Palangka Raya: hanya 27 hari, serupa dengan Thailand (gambar 2.3). Di Jakarta, proses mendirikan usaha membutuhkan waktu 45 hari. Di antara perekonomian-perekonomian APEC, hanya para pengusaha di Papua Nugini dan Brunei Darussalam yang harus menunggu lebih lama. Di hampir seluruh kota-kota, separuh dari waktu keseluruhan untuk mendirikan usaha dihabiskan untuk merampungkan langkah-langkah

TABEL 2.2 Saat ini lebih mudah untuk mendirikan usaha di kesemua 14 kota yang diukur sejak tahun 2010

| | Sistem terkomputerisasi untuk pengecekan nama perusahaan | Pemberlakuan format standar pendirian | Meningkatkan efisiensi di kantor pajak setempat dan kantor Jamsostek | Meningkatkan efisiensi di Dinas Tenaga Kerja | Penghapusan biaya untuk izin daerah | Pemberlakuan atau penyempurnaan Layanan Terpadu untuk perizinan daerah | Pemberlakuan batas waktu yang wajib dipatuhi untuk penerbitan izin-izin daerah | Penyiapan persyaratan surat keterangan domisili |
|---------------|--|---------------------------------------|--|--|-------------------------------------|--|--|---|
| Balikpapan | ▲ | ▲ | | | ✓ | ✓ | | |
| Banda Aceh | ▲ | ▲ | | | | | | ✓ |
| Bandung | ▲ | ▲ | | | ✓ | | | |
| Denpasar | ▲ | ▲ | | | | ✓ | ✓ | |
| Jakarta | ▲ | ▲ | | | | ✓ | | |
| Makassar | ▲ | ▲ | | | ✓ | | | |
| Manado | ▲ | ▲ | | | | | | |
| Palangka Raya | ▲ | ▲ | | | ✓ | | | |
| Palembang | ▲ | ▲ | | | ✓ | | | |
| Pekanbaru | ▲ | ▲ | ▲ | ✓ | ✓ | | | |
| Semarang | ▲ | ▲ | ▲ | | ✓ | ✓ | | ✓ |
| Surabaya | ▲ | ▲ | | | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Surakarta | ▲ | ▲ | | | ✓ | | | |
| Yogyakarta | ▲ | ▲ | | | | | | |

▲ Tingkat Nasional

✓ Tingkat Daerah

Catatan: Tabel ini merekam semua reformasi *Doing Business* yang berlangsung antara bulan Agustus hingga Juli 2011.Sumber: Database *Doing Business*.

pra-pendirian—seperti pemesanan nama, notarisasi akta pendirian perusahaan dan akta pendirian usaha. Pengesahan pendirian perusahaan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia biasanya diterbitkan dalam waktu 7 hari—1 minggu lebih cepat dibandingkan dengan tahun 2010. Namun demikian, para pengusaha di kota-kota di Indonesia di luar Jakarta harus menanti 7 hari lebih lama untuk menerima persetujuan melalui jasa kurir yang dipergunakan oleh Kementerian.

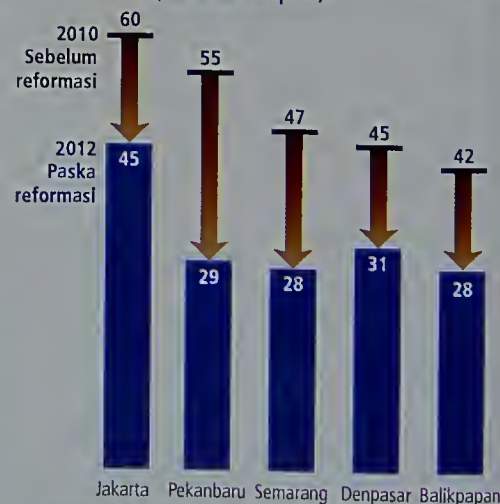
Proses pendirian usaha tercepat dapat dicapai dalam hal dilakukan penggabungan proses perizinan. Contohnya, di Palangka Raya, total waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh surat izin usaha perdagangan, tanda daftar perusahaan dan izin lokasi hanya 5 hari. Sebaliknya, di Pontianak, seorang pengusaha harus mengajukan permohonan secara terpisah dan menanti 15 hari untuk memperoleh 3 izin yang sama. Perbedaan waktu di antara kota-kota juga disebabkan karena perbedaan tingkat kinerja dari perwakilan-perwakilan lembaga nasional di daerah yang bertanggungjawab

atas prosedur paska-pendirian. Wajib lapor ketenagakerjaan pada Kementerian Tenaga Kerja dapat dirampungkan dalam 1 hari di Banda Aceh, dimana wajib lapor ketenagakerjaan dilakukan melalui pusat pelayanan terpadu sejak tahun 2010. Proses pendaftaran yang sama membutuhkan waktu 2 minggu di Jakarta.

Dengan biaya sebesar 22% pendapatan per kapita, rata-rata biaya untuk mendirikan usaha di Indonesia hampir 3 kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata negara anggota APEC, berbanding dengan pendapatan. Biaya notaris mewakili porsi biaya terbesar di Indonesia, hampir mencapai separuh dari biaya keseluruhan (rata-rata, sekitar \$350). Penggunaan jasa notaris untuk pendirian perusahaan diwajibkan oleh ketentuan undang-undang yang berlaku. Saat ini, hanya notaris yang dapat melakukan pengecekan dan pemesanan nama perusahaan serta mengajukan permohonan pengesahan akta pendirian dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dari 20 kota-kota yang disurvei, ditemukan bahwa terdapat keragaman biaya yang

berkisar antara 17.8% pendapatan per kapita di Pontianak hingga 30.8% di Manado. Biaya perizinan daerah juga berbeda-beda di antara kota-kota yang disurvei. Setelah diberlakukannya Undang-undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, separuh dari kota-kota yang diukur telah menghapus

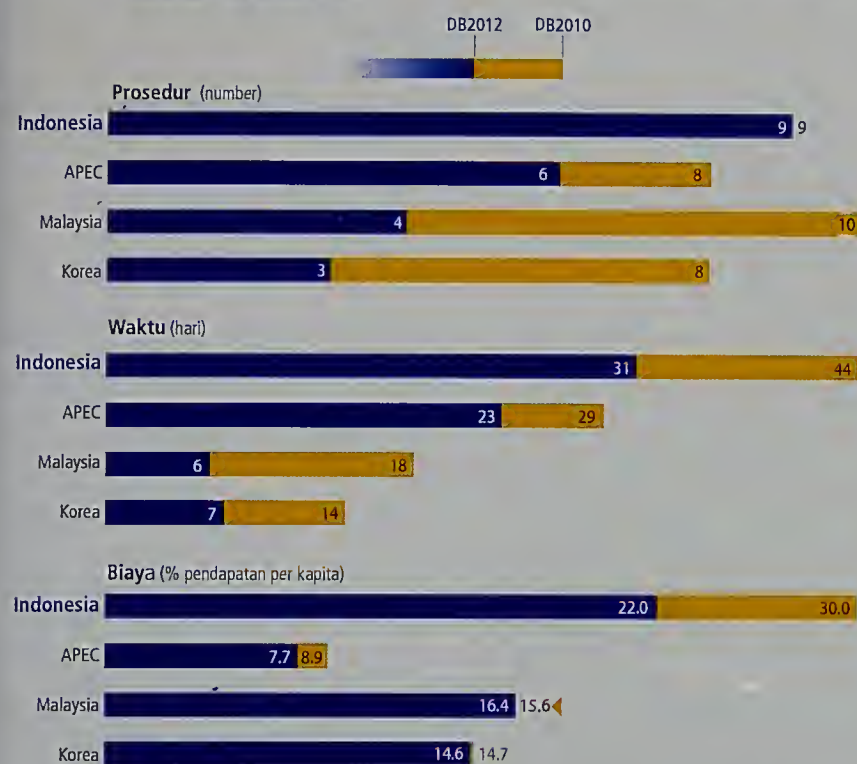
GAMBAR 2.3 Reformasi-reformasi yang berhasil mempercepat proses pendirian usaha (kota-kota terpilih)



Catatan: Reformasi terselenggara antara bulan Agustus 2009 dan Juli 2011.

Sumber: Database *Doing Business*.

GAMBAR 2.4 Secara regional, pengurangan waktu dan prosedur untuk mendirikan usaha secara nyata dilakukan sejak tahun 2010



semua daerah di Indonesia, pemerintah pusat telah menerbitkan peraturan perundang-undangan yang menggabungkan dan menyederhanakan persyaratan-persyaratan perizinan usaha di daerah. Beberapa pemerintah daerah telah secara aktif mendukung kebijakan tersebut dan melaksanakan langkah-langkah perubahan tidak hanya untuk mematuhi peraturan tingkat nasional tersebut namun juga untuk mendorong pertumbuhan perekonomian di daerah mereka. Contoh-contoh dari reformasi-reformasi yang dimandatkan di tingkat nasional dan dilaksanakan di tingkat daerah mencakup penghapusan atau pengurangan biaya untuk memperoleh izin-izin di daerah, pemberlakuan pusat pelayanan terpadu, peniadaan surat keterangan domisili dan pemberlakuan batasan waktu yang wajib dipatuhi dalam menerbitkan perizinan dan persetujuan di daerah. Bahkan di kota-kota dimana peraturan daerah pendukung pelaksanaan masih disusun, beberapa perubahan yang dimandatkan oleh pemerintah nasional telah terselenggara, berkat visi dan kepemimpinan yang kuat dari para walikota. Hal ini secara nyata dapat dilihat di Makassar dan Palangka Raya, dimana perizinan-perizinan daerah saat ini diterbitkan tanpa biaya. Tidak ada peraturan daerah yang telah ditetapkan untuk menghapus biaya-biaya tersebut, namun keputusan tersebut diambil selama konsultasi antar lembaga yang dipimpin oleh walikota di daerah-daerah tersebut. Selanjutnya, peraturan bersama tingkat menteri¹⁰ memandatkan pelaksanaan sistem informasi yang terpadu untuk memudahkan pertukaran data antar lembaga-lembaga pemerintah daerah dan nasional yang terlibat dalam proses pendaftaran usaha. Di Batam, sistem percontohan yang mendukung pelaksanaan peraturan bersama ini sedang dibangun. Upaya reformasi di tingkat nasional dan daerah telah membuahkan hasil (gambar 2.4).

Namun perlu dicatat bahwa negara-negara lain di kawasan ini melakukan upaya yang serupa—atau bahkan lebih dramatis lagi—untuk mereformasi kebijakan usaha yang mengatur pendirian usaha (gambar 2.5). Untuk meningkatkan daya saing dan mensejajarkan diri dengan negara-negara tetangganya, Indonesia perlu

ini merekam kemajuan yang telah dicapai dari waktu ke waktu. Dari 14 kota yang diukur untuk kedua kalinya, kesemuanya telah melakukan langkah perbaikan untuk mempermudah pendirian usaha (tabel 2.2).

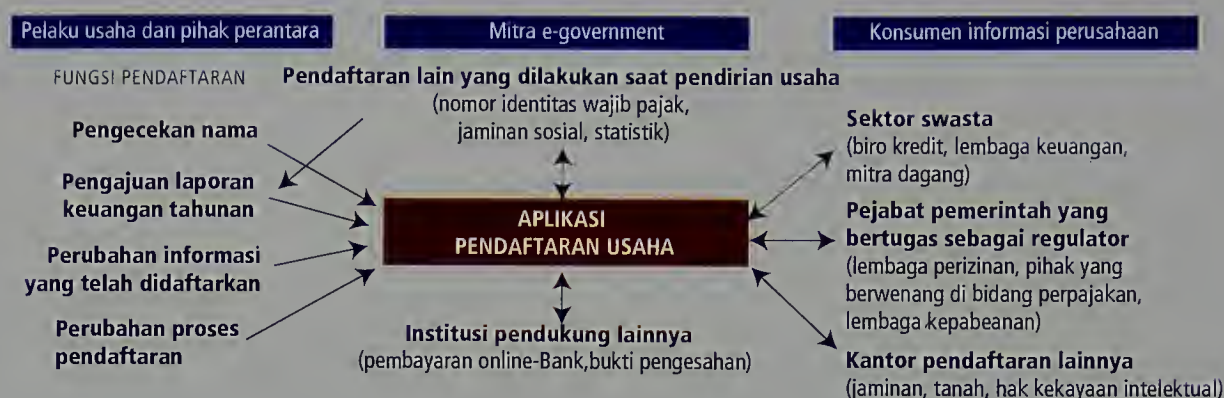
Semua kota-kota yang diukur memperoleh manfaat dari pemberlakuan reformasi secara nasional, seperti pemberlakuan sistem pendaftaran perusahaan yang terkomputerisasi pada tahun 2010—Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH)—dan pemberlakuan format-format pendirian perseroan terbatas yang terstandarisasi dan telah disederhanakan. Selain itu, peningkatan efisiensi pelayanan oleh perwakilan-perwakilan lembaga-lembaga nasional di daerah telah menghasilkan penghematan waktu dalam proses pendaftaran nomor pokok wajib pajak, wajib lapor ketenagakerjaan dan jaminan sosial tenaga kerja.

Untuk mendorong berkembangnya sektor formal dan terciptanya pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan di

biaya untuk beberapa perizinan, termasuk Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP). Sebaliknya, para pengusaha di Gorontalo masih harus membayar Rp. 500.000,- (\$48) untuk SIUP dan Rp. 250.000,- (\$24) untuk TDP. Biaya untuk memperoleh izin lokasi adalah Rp. 750.000 (\$72) di Pekanbaru, sementara biaya untuk perizinan yang sama di Banda Aceh adalah Rp. 50.000 (\$5). Di Manado, usaha baru harus melakukan pembayaran biaya tambahan berupa pajak reklame dan biaya kebersihan tahunan, dalam jumlah yang setara dengan \$50, di Kantor Kas Daerah, sebelum memperoleh izin-izin untuk menjalankan kegiatan usahanya. Biaya-biaya tersebut tidak menjadi persyaratan di kota-kota lain yang diukur dalam laporan ini.

Doing Business di Indonesia 2010 mengidentifikasi praktek-praktek terpuji, menunjukkan dimana hambatan-hambatan berada dan memberikan rekomendasi peluang-peluang reformasi untuk mempermudah pendirian usaha di luar kota Jakarta. Dua tahun berikutnya, laporan

GAMBAR 2.5 Kantor pendaftaran usaha merupakan hub pertukaran informasi bagi pelaku usaha dan pemerintah



Sumber: The Investment Climate in Practice Note Series. "Leveraging Technology to Support Business Registration Reform: Insights from recent country experience." John R. Wille, Karim O. Belayachi, Numa de Magalhães, Frederic Meunier/World Bank Group, July 2011.

melanjutkan inisiatif-inisiatif reformasinya baik di tingkat nasional dan daerah. Sebagai langkah awal, kota-kota di Indonesia dapat saling belajar dari pengalaman satu sama lainnya dan mengadopsi praktek-praktek terpuji yang telah membuahkan hasil di kota-kota lain di Indonesia.

LANGKAH REFORMASI APA YANG DAPAT DIAMBIL

Doing Business di Indonesia 2010 merekomendasikan penyederhanaan persyaratan-persyaratan perizinan di daerah, peningkatan koordinasi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, penggabungan prosedur pendaftaran dan akses publik ke proses pendirian perusahaan. Rekomendasi-rekomendasi reformasi ini tetap berlaku bagi beberapa atau semua kota-kota.

Reformasi perizinan daerah

Rezim perizinan usaha telah membaik selama 2 tahun terakhir ini. Meski demikian, masih ditemukan perbedaan-perbedaan nyata antara kota-kota. Lebih khususnya, perusahaan-perusahaan baru harus memperoleh 3 hingga 5 izin daerah melalui 1 hingga 3 prosedur, tergantung di kota mana mereka menjalankan kegiatan usaha mereka. Contohnya, di Manado, seorang pengusaha perlu memperoleh pernyataan tidak keberatan resmi dari para tetangga mereka, sementara di Banda Aceh, persyaratan tersebut digantikan dengan pernyataan pengusaha bahwa pihaknya telah memperoleh persetujuan dari tetangganya. Sementara di Medan, seorang pengusaha

perlu melakukan 3 kunjungan yang berbeda untuk memperoleh surat izin usaha perdagangan, tanda daftar perusahaan dan izin gangguan. Ketiga izin yang sama dapat diperoleh hanya dalam 1 kunjungan ke pusat pelayanan terpadu di Yogyakarta. Meskipun surat keterangan domisili tidak lagi diperlukan untuk mendirikan usaha, menurut peraturan nasional, 6 dari 20 kota yang disurvei—Bandung, Batam, Medan, Makassar, Manado dan Jambi—masih memberlakukan pra-syarat untuk memperoleh izin usaha. Argumen yang diberikan untuk mendukung keberadaan surat keterangan domisili adalah bahwa surat keterangan domisili memastikan bahwa usaha tersebut benar-benar ada dan melakukan kegiatan usaha di suatu kota tertentu. Namun demikian, pengalaman dari kota-kota lain menunjukkan bahwa surat pernyataan sederhana dari pendiri perusahaan yang menegaskan alamat perusahaan baru juga dapat memenuhi fungsi yang sama. Dalam 2 tahun terakhir ini, Banda Aceh dan Surabaya melakukan langkah untuk meniadakan persyaratan surat keterangan domisili, dengan demikian meniadakan 1 prosedur dan mengurangi waktu 2 hari dari proses pendirian usaha bagi para pelaku usaha di kota mereka.

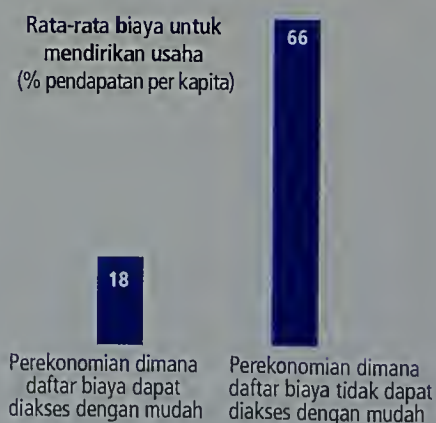
Sebagian besar kota-kota di Indonesia saat ini memiliki pusat pelayanan terpadu yang memusatkan pelayanan prosedur di tingkat daerah dan memberikan saran yang diperlukan bagi para pelaku usaha. Namun demikian, kota-kota lain masih perlu untuk melakukan hal yang sama, menghapus persyaratan untuk memperoleh persetujuan

yang tidak diperlukan dan memungkinkan diajukannya permohonan secara bersamaan untuk memperoleh izin-izin daerah.

Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu untuk Semua Prosedur Pendaftaran dengan memanfaatkan teknologi informasi

Menggabungkan prosedur pra dan paska pendirian di pusat pelayanan terpadu akan memudahkan para pelaku usaha dalam memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga-lembaga pemerintah daerah dan pemerintah pusat yang terlibat dalam proses pendaftaran usaha. Seorang pelaku usaha dapat

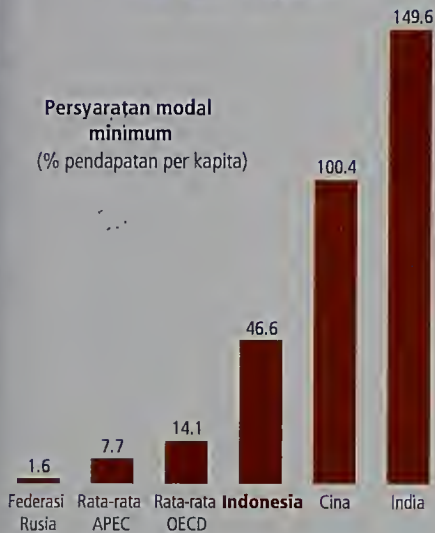
GAMBAR 2.6 Biaya pendirian usaha lebih rendah saat informasi mengenai biaya dapat diakses dengan mudah



Catatan: Keterkaitan ini menjadi signifikan pada tingkat 5% setelah dilakukan pengendalian terhadap pendapatan per kapita. Daftar biaya dipandang dapat diakses dengan mudah apabila dapat diperoleh melalui situs web institusi pemerintah atau melalui pengumuman, pemberitahuan, tanpa memerlukan janji dengan pejabat. Sampel data mencakup 174 perekonomian

Sumber: Database *Doing Business*.

GAMBAR 2.7 Berapa jumlah modal minimum yang wajib disetor pengusaha?



Sumber: Database *Doing Business*.

mengisi satu formulir isian dengan semua informasi yang dibutuhkan oleh pihak yang berwenang di bidang perizinan, perpajakan, ketenagakerjaan dan jaminan sosial tenaga kerja, serta kantor pendaftaran usaha. Para pejabat di pusat pelayanan terpadu akan diberikan kewenangan untuk bertindak atas nama lembaga yang mereka wakili masing-masing.

Secara lain, pusat pelayanan terpadu dapat dihubungkan secara elektronik dengan semua lembaga yang terlibat. Teknologi informasi saat ini sudah dipergunakan, di tingkat nasional, oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk proses pemesanan nama dan pengesahan akta pendirian dan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk menerbitkan nomor pokok wajib pajak. Di tingkat daerah, teknologi informasi juga telah dipergunakan untuk proses perizinan usaha di sejumlah kota. Terlebih lagi, inisiatif pemerintah nasional yang saat ini sedang berlangsung ditujukan untuk menyelenggarakan sistem informasi yang terintegrasi—Sistem Pelayanan Informasi dan Perizinan Investasi Secara Elektronik (SPIPISE)—untuk memindahkan data dari pusat pelayanan terpadu yang terlibat dalam proses perizinan usaha secara langsung ke Badan Koordinasi Penanaman Modal di Jakarta dan selanjutnya akan diteruskan ke kementerian-kementerian terkait. Kemampuan untuk

menghubungkan database-database yang saat ini terpisah satu sama lainnya dari lembaga-lembaga pemerintah yang terlibat dalam proses pendaftaran usaha dan untuk memungkinkan pertukaran data di antara lembaga-lembaga pemerintah tersebut akan meningkatkan kemudahan pendirian usaha bagi para pelaku usaha di Indonesia. Memberdayakan jaringan kerja dan infrastruktur yang ada juga akan meniadakan waktu yang dibutuhkan untuk mengirimkan dokumen pendirian ke Jakarta untuk keperluan pengesahan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, langkah mana menghabiskan waktu paling lama di seluruh kota di luar Jakarta (2 minggu). Keterhubungan sistem TI dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan pusat pelayanan terpadu secara elektronik akan memungkinkan perusahaan-perusahaan untuk memperoleh sertifikat pendiriannya melalui pusat pelayanan terpadu.

Menurut survei 2010/2011 dari 34 kantor pendaftaran usaha yang menggunakan solusi teknologi informasi, lebih dari dua pertiga dari mereka memungkinkan pertukaran data secara elektronik dengan lembaga-lembaga pemerintah lainnya serta diseminasi informasi perusahaan ke sektor swasta.¹¹ Gambar 2.6 menggambarkan “ekosistem” dari para pemasok dan pengguna informasi yang terus berkembang di lingkungan pendaftaran usaha. Di dalam lingkungan pemerintahan itu sendiri, pertukaran informasi pada umumnya dilakukan dengan kantor pajak (59% dari sistem) dan, sekurang-kurangnya dengan kantor jaminan sosial tenaga kerja (18%). Pengalaman menunjukkan bahwa pembentukan pusat pelayanan terpadu satu pintu yang menghimpun semua informasi yang dipersyaratkan melalui satu *interface online* dan membagi informasi tersebut dengan lembaga-lembaga pemerintah lainnya akan mengurangi waktu pendaftaran dan menghapus kebutuhan-kebutuhan akan informasi yang saling tumpang tindih. Sistem pendaftaran online Singapura membantu sektor usaha menghemat kurang lebih \$42 juta per tahun.¹² Jasa elektronik juga lebih mudah untuk diakses oleh para pelaku usaha, menghemat waktu dan biaya yang harus mereka habiskan untuk mengunjungi

lembaga-lembaga pemerintah dan mengantri giliran.

Peningkatan koordinasi antara pemerintah nasional dan daerah untuk mengurangi ketidakpastian hukum dan mendorong transparansi

Proses desentralisasi yang telah berlangsung selama 10 tahun terakhir ini di Indonesia telah memberikan kewenangan yang luas kepada pemerintah daerah dan menciptakan tantangan-tantangan baru. Pemerintah nasional telah menerbitkan peraturan dan prosedur tetap berkenaan dengan layanan publik. Namun dalam hal panduan pelaksanaan yang jelas tidak tersedia, timbul penafsiran terhadap peraturan nasional dan prosedur yang beragam di antara pemerintah daerah. Contohnya, di Medan dan Jambi, izin gangguan dipersyaratkan untuk semua jenis kegiatan usaha, terlepas dari dampak mereka terhadap lingkungan hidup. Namun demikian, kebutuhan akan izin gangguan ini telah ditiadakan oleh peraturan nasional. Secara serupa, biaya untuk perizinan daerah telah ditiadakan untuk usaha skala kecil dan menengah berdasarkan peraturan di tingkat nasional.¹³ Dalam praktek, para pengusaha masih membayar biaya ini di Banda Aceh, Bandung, Batam, Gorontalo, Jakarta, Manado dan Medan. Hal ini dapat menciptakan kebingungan administratif. Koordinasi yang lebih baik antara semua jajaran pemerintah digabung dengan keberadaan panduan yang jelas dan lengkap dalam hal pendaftaran usaha akan mengatasi ketidakonsistenan tersebut dan mengurangi ketidakefisienan, serta meniadakan peluang-peluang untuk melakukan tindak korupsi.

Peraturan yang berbelit-belit mensyaratkan hubungan langsung dengan frekuensi yang cukup tinggi antara para pengusaha dan pejabat publik—dan menciptakan peluang yang lebih besar untuk melakukan tindak suap. Pada tahun 2010, “Survei Pendapat Pejabat Eksekutif” (*Executive Opinion Survey*) dari World Economic Forum menyatakan bahwa birokrasi pemerintah yang tidak efisien dan korupsi merupakan 2 tantangan utama untuk melakukan kegiatan usaha di Indonesia.¹⁴ Dua permasalahan tersebut mungkin terkait satu sama dengan yang lainnya. Ambil Surakarta sebagai contoh, yang memberlakukan jumlah prosedur

yang paling sedikit untuk mendirikan usaha di Indonesia. Surakarta juga menduduki peringkat teratas (terbaik) dalam “indeks persepsi korupsi” Transparansi Internasional di antara 50 kota di Indonesia. Skor Surakarta (6%) lebih dari dua kali lipat rata-rata Indonesia (2.8%).¹⁵

Ketersediaan lebih banyak informasi bagi publik akan mengurangi beban pengusaha secara nyata dan bahkan mengurangi beban lembaga-lembaga yang melayani pengusaha-pengusaha tersebut. Akses yang lebih mudah tidak hanya membantu untuk menghemat waktu yang harus dihabiskan oleh para pengusaha; namun juga meningkatkan prediktabilitas hasil pengajuan permohonan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta biaya yang berlaku. Selandia Baru, pelaku reformasi terbaik di dunia dalam hal mendirikan usaha, menerbitkan buku panduan 10 halaman yang membahas semua permasalahan terkait dengan pendaftaran usaha dan langkah-langkah yang perlu diambil untuk merampungkan proses.¹⁶ Terlebih lagi, akses ke informasi daftar biaya yang lebih mudah dan biaya yang lebih rendah merupakan dua faktor yang saling mendukung. Terlepas dari level pendapatan pihak pemohon, biaya pendirian cenderung lebih rendah di perekonomian-perekonomian dimana informasi mengenai daftar biaya dapat diakses secara mudah (gambar 2.7). Rata-rata biaya untuk mendirikan usaha di perekonomian dimana informasi mengenai daftar biaya dapat diakses dengan lebih mudah adalah 18%, sementara di perekonomian dimana informasi mengenai daftar biaya tidak dapat diakses dengan mudah rata-rata biaya untuk mendirikan usaha adalah 66%.¹⁷

Menyediakan akses publik dalam proses pendaftaran usaha dan penggunaan jasa perantara profesional sebagai alternatif

Proses pemesanan nama perusahaan saat ini telah terkomputerisasi dan dilakukan melalui sistem online yang dikelola oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Namun demikian, hingga saat ini, hanya notaris yang dapat mengakses sistem tersebut. Secara serupa, format pendirian yang terstandarisasi telah diberlakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara Ikatan Notaris Indonesia dan

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Namun demikian, format tersebut belum tersedia kepada khalayak umum. Hanya notaris yang dapat mengajukan dokumen pendirian. Pemerintah dapat membantu dengan menurunkan biaya pendirian usaha dengan membuka akses sistem pemesanan nama dan menyediakan anggaran dasar perusahaan yang terstandarisasi kepada publik. Hal ini akan meniadakan persyaratan untuk menggunakan jasa notaris guna mendirikan perusahaan, dengan demikian para pengusaha dapat mengajukan dokumen permohonan tanpa bantuan pihak lain.

Negara-negara Asia lainnya, seperti Selandia Baru dan Hong Kong SAR, Cina—menyediakan e-service ini kepada semua pihak, termasuk usaha kecil. Di Vietnam, para pelaku usaha saat ini dapat mengunduh format pendirian terstandarisasi dan mengajukan permohonan secara online. Di Indonesia, dimana biaya notaris mencapai lebih dari separuh biaya keseluruhan untuk mendirikan usaha, menjadikan penggunaan jasa notaris opsional dapat mengurangi biaya pendirian usaha secara nyata di seluruh kota-kota di Indonesia.

Meniadakan persyaratan modal minimum

Persyaratan modal minimum dapat menjadi hambatan bagi para pelaku usaha yang ingin mendaftarkan perusahaannya secara resmi—khususnya perusahaan berskala kecil yang memerlukan modal untuk menjalankan kegiatan usahanya. Terlebih lagi, jumlah modal tetap tidak memperhitungkan perbedaan-perbedaan dalam risiko komersil. Sebuah perusahaan berskala kecil yang bergerak di sektor jasa (dengan modal awal rendah) tidak memiliki risiko yang sama sebagaimana halnya perusahaan industri besar (dengan modal awal tinggi) yang menjalankan usahanya di pasar yang fluktuatif. Dalam praktek, persyaratan modal minimum tidak memberikan perlindungan yang kuat bagi para investor selama proses kepailitan. Manakala para kreditur mengambil keputusan investasi, mereka jarang melihat persyaratan modal minimum sebagai bahan pertimbangan melainkan menggunakan berbagai rangkaian instrumen perlindungan yang diatur dalam hukum perusahaan, hukum kepailitan atau kontrak-kontrak tertentu yang telah dinegosiasikan untuk

meminimalisir risiko yang mungkin timbul. Pada akhirnya, tingkat pemulihan hutang dalam proses kepailitan di perekonomian yang memberlakukan persyaratan modal minimum tidak lebih tinggi dibandingkan dengan perekonomian-perekonomian yang tidak memberlakukan persyaratan modal minimum.¹⁸ Pada tahun 2010 hingga 2011, perekonomian yang memberlakukan persyaratan modal minimum recovery rate memiliki tingkat pemulihan hutang yang setara (34%) dengan perekonomian yang tidak memberlakukan persyaratan modal minimum.¹⁹

Undang-undang Perseroan Terbatas Indonesia²⁰ menetapkan persyaratan modal dasar minimum sebesar Rp. 50.000.000,- (\$4,800)—25% dari mana harus disetor ke dalam rekening bank pendiri (setara dengan 46.6% pendapatan per kapita). Sebagian besar perekonomian APEC telah menghapus persyaratan ini (gambar 2.8). Hanya negara-negara anggota APEC berikut ini yang masih memberlakukan persyaratan modal disetor minimum pada saat mendirikan usaha: Federasi Russia (1.6% pendapatan per kapita), Filipina (5.2%), Meksiko (8.4%) dan Cina (100.4%).

Sejak tahun 2005, 57 perekonomian di seluruh dunia telah mengurangi atau meniadakan persyaratan ini, menurunkan rata-rata persyaratan modal disetor minimum dari 184% pendapatan per kapita menjadi 49% secara global.²¹ Jerman merupakan salah satu dari perekonomian tersebut. Pada tahun 2008, Jerman memperkenalkan jenis perseroan terbatas baru, *Unternehmergesellschaft (UG)*, dengan persyaratan modal minimum sebesar EUR 1. Sasarannya adalah untuk membina kegiatan perekonomian dari pengusaha-pengusaha skala kecil. Sejak November 2008 hingga Januari 2010, 12.000 UG baru telah didirikan.²² Di antara negara-negara anggota APEC, 16 dari 21 negara telah memberlakukan perubahan peraturan perundang-undangan yang diperlukan dan menghapus persyaratan modal minimum mereka. Beberapa perekonomian telah menemukan cara untuk melindungi para pemegang saham dan kreditur, khususnya yang melibatkan perseroan terbatas. Contohnya, Hong Kong SAR, Cina, saat ini menetapkan ketentuan-ketentuan mengenai perlindungan solvensi

dalam hukum perusahaannya. Taiwan, Cina, saat ini mensyaratkan bahwa laporan audit menunjukkan bahwa jumlah investasi yang telah dilakukan perusahaan cukup memadai untuk menutupi biaya pendiriannya.

NOTES

1. Badan Pusat Statistik, Indonesia, 2010.
2. International Finance Corporation (IFC)-Indonesia. Kebijakan-kebijakan Pembangunan Usaha Kecil di Indonesia: Sebuah Ulasan (*Small Enterprise Development Policies in Indonesia: An Overview*). Oktober 2007.
3. Companies Commission of Malaysia (*Suruhanjaya Syarikat Malaysia*). Siaran Pers. 31 Maret 2009.
4. Bruhn, Miriam. 2011. "License to Sell: The Effect of Business Registration Reform on Entrepreneurial Activity in Meksiko." *Review of Economics and Statistics* 93 (1): 3B2-B6.
5. Kaplan, David, Eduardo Piedra dan Enrique Seira. 2007. "Entry Regulation dan Business Start-Ups: Evidence from Meksiko." Policy Research Working Paper 4322, World Bank, Washington, DC.
6. *Doing Business di Indonesia 2010* mengukur 14 kota. Data terkini per bulan Agustus 2009.
7. Hanya negara-negara anggota APEC berikut ini yang mensyaratkan modal disetor minimum saat mendirikan usaha: Federasi Russia (1.6% pendapatan per kapita), Filipina (5.2%), Meksiko (8.4%) dan Cina (100.4%).
8. Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP).
9. Laporan "Reformasi Iklim Usaha di Tingkat Daerah" (Subnational Business Climate Reform) yang disusun oleh Asia Foundation untuk International Finance Corporation (IFC) dan Decentralization Support Facility (DSF) untuk Proyek Pusat Pelayanan Terpadu Nasional. Maret 2010.
10. Peraturan Bersama Menteri Perdagangan, Menteri Dalam Negeri, Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal: Peraturan Bersama Nomor. 69/2009 dan Nomor. M.HH-08.AH.01.01.2009 dan Nomor. 60/M-DAG/PER/12/2009 dan Nomor.30/MEN/XII/2009 dan Nomor.10/2009 tertanggal 17 Desember 2009.
11. Wille, John, Karim Ouled Belayachi, Numa De Magalhaes dan Frederic Meunier. 2011. "Leveraging Technology to Support Business Registration Reform." Investment Climate In Practice Note 17, Investment Climate Advisory Services, World Bank Group, Washington, DC.
12. Konferensi Bank Dunia, "The Singapore Experience: Ingredients for Successful Nation-Wide eTransformation," Singapura, 30 September 2009.
13. Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No.36 dan 37 tahun 2007.
14. World Economic Forum. The Indonesia Competitiveness Report 2011-Sustaining The Growth Momentum, June 2011
15. Transparansi Internasional. Survei Indeks Persepsi Korupsi Indonesia 2010.
16. Companies: A guide for New Zealand businesses. Ministry of Economic Development, The Companies Office, Juni 2010.
17. World Bank. 2011. *Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World*. Washington, DC: The World Bank Group.
18. Djankov, Simeon, Oliver Hart, Caralee McLeish dan Andrei Shleifer. 2008. "Debt Enforcement around the World." *Journal of Political Economy* 116 (6):1105-49.
19. World Bank. 2011. *Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World*. Washington, DC: The World Bank Group.
20. Undang-undang No. 40 tahun 2007.
21. World Bank. 2011. *Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World*. Washington, DC: The World Bank Group.
22. Common Register Portal of the German Federal States, <https://www.handelsregister.de/>.

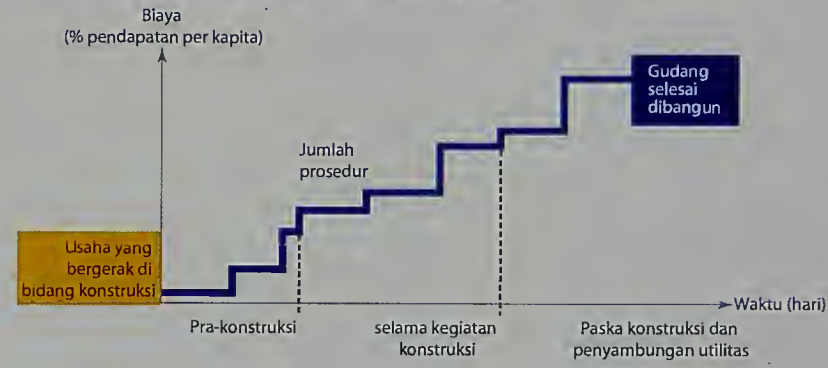
Mengurus izin-izin mendirikan bangunan

Pada tahun 2040, separuh dari populasi di Indonesia akan tinggal di kota.¹ Kota-kota di Indonesia saat ini sudah mulai berlutut dengan merebaknya pemukiman ilegal, kemacetan lalu lintas dan degradasi kualitas lingkungan hidup. Rencana utama (*master plan*) yang telah disesuaikan dengan kebutuhan terkini dan sistem perizinan konstruksi yang efisien dapat membantu pemerintah-pemerintah daerah untuk mengatasi tekanan urbanisasi yang makin tinggi sembari meningkatkan tingkat keamanan dari para penduduknya.

Tidak mudah untuk menemukan keseimbangan yang cocok antara keamanan dan efisiensi. Peraturan yang baik memberikan kepastian bahwa keamanan publik dan pemasukan pemerintah tetap terjaga, sembari menjadikan proses konstruksi lebih terjangkau bagi para pengguna layanan dan pihak yang memberikan layanan tersebut. Peraturan konstruksi perlu dibuat secara jelas dan mudah untuk disesuaikan selaras dengan perubahan ekonomi dan teknologi. Aturan-aturan yang tidak jelas, terlalu kaku dan/atau dilaksanakan dengan kurang baik dapat mendorong para pelaku usaha konstruksi untuk masuk ke sektor informal, hal mana tidak diinginkan oleh para pelaku usaha konstruksi tersebut.

Untuk mengukur kemudahan mengurus izin-izin mendirikan bangunan, *Doing Business* merekam prosedur, waktu dan biaya yang harus dilalui usaha kecil hingga menengah guna memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan guna mendirikan bangunan gudang komersil sederhana dan memperoleh sambungan layanan air, pembuangan limbah dan saluran telepon tetap. Kasus studi mencakup semua pemeriksaan lapangan dan surat keterangan yang dibutuhkan sebelum,

GAMBAR 3.1 Apakah persyaratan waktu, biaya dan jumlah prosedur formal yang harus dipenuhi untuk mendirikan bangunan gudang?



selama dan setelah berlangsungnya kegiatan pembangunan gudang (gambar 3.1).

Di seluruh Indonesia, mengurus izin-izin mendirikan bangunan membutuhkan, rata-rata, 10 prosedur, 74 hari, dan biaya 69.7 % pendapatan per kapita- lebih cepat dan lebih terjangkau dibandingkan dengan rata-rata APEC yaitu 18 prosedur, 150 hari dan 87 % pendapatan per kapita (gambar 3.2). Rata-rata kota di Indonesia menduduki peringkat ke-20, di depan Australia (ke-42) namun di belakang Thailand (ke-14).

Peraturan, praktek dan biaya yang berbeda yang berlaku di tingkat kota akan menyebabkan timbulnya perbedaan yang nyata di antara kota-kota. mengurus izin-izin mendirikan bangunan paling mudah di Balikpapan dan paling sulit di Jakarta. Di Gorontalo, tidak ada izin mendirikan bangunan untuk gudang komersil yang diterbitkan sejak tahun 2008 (tabel 3.1).²

Sebuah perusahaan konstruksi yang ingin mendirikan bangunan gudang di Balikpapan menghabiskan waktu 52 hari untuk melalui 8 prosedur guna memperoleh izin mendirikan bangunan dan sambungan utilitas sambungan utilitas, dengan biaya

sebesar 62.8% pendapatan per kapita. Jika dilakukan perbandingan secara global, maka kota ini akan menduduki peringkat ke-11 dari 183 perekonomian yang diukur oleh *Doing Business*.

Jumlah langkah-langkah yang harus dilalui untuk mengurus izin-izin mendirikan

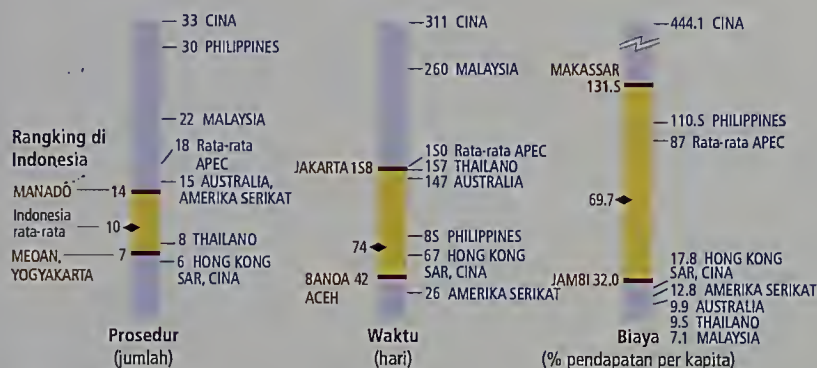
TABEL 3.1 Kota-kota dengan tingkat kemudahan dan kesulitan dalam mengurus izin-izin mendirikan bangunan

| Kota | | Kota | |
|------|------------|-------------------|---------------|
| 1 | Balikpapan | 11 | Makassar |
| 2 | Jambi | 12 | Mataram |
| 3 | Palembang | 12 | Surakarta |
| 4 | Banda Aceh | 14 | Palangka Raya |
| 5 | Yogyakarta | 15 | Pekanbaru |
| 6 | Medan | 16 | Surabaya |
| 7 | Pontianak | 17 | Denpasar |
| 8 | Bandung | 18 | Manado |
| 8 | Semarang | 19 | Jakarta |
| 10 | Batam | Tidak ada praktek | Gorontalo |

Catatan: Metodologi untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan berubah pada tahun 2011. Peringkat didasarkan pada rata-rata persentase peringkat kota untuk prosedur, waktu, dan biaya mengurus izin-izin mendirikan bangunan. Lihat Catatan data untuk informasi terinci.

Sumber: Database *Doing Business*.

GAMBAR 3.2 Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan di Indonesia dibandingkan dengan dunia internasional



Sumber: Database Doing Business.

bangunan berkisar dari 7 di Medan dan Yogyakarta hingga 14 di Manado. Sebagian besar dari perbedaan di tingkat daerah berada di tahapan sebelum berlangsungnya kegiatan pembangunan (gambar 3.3). Di Surakarta dan Jakarta, para pengusaha yang bermaksud untuk membangun bangunan gudang sederhana 2 lantai harus melalui 7 langkah yang berbeda sebelum dapat memulai kegiatan pembangunan—termasuk memperoleh perizinan lokasi, melalui proses pemeriksaan lapangan, persetujuan lingkungan hidup dan verifikasi kepemilikan lahan, baik dengan memperoleh legalisasi dari notaris atas sertifikat hak atas tanah atau memperoleh surat keterangan dari kelurahan dan kecamatan. Di Palembang, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan dapat diperoleh dari pusat pelayanan terpadu yang baru-baru ini didirikan dengan melalui proses yang terdiri dari 2 langkah.

Pemeriksaan selama kegiatan pembangunan gudang hanya menjadi persyaratan di Denpasar. Di semua kota-kota, setelah kegiatan pembangunan selesai dilakukan namun sebelum sebelum bangunan dapat dihuni, pengusaha harus mendaftarkannya pada Kantor Pajak Pratama setempat dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat (atau pusat pelayanan terpadu). Persyaratan paska-kegiatan pembangunan tambahan mencakup izin gangguan (Jambi dan Palangka Raya), dokumen resmi yang menyatakan rampungnya kegiatan pembangunan bangunan dan kesesuaiannya dengan izin mendirikan bangunan (Banda Aceh, Jakarta, Palembang, Pekanbaru, dan

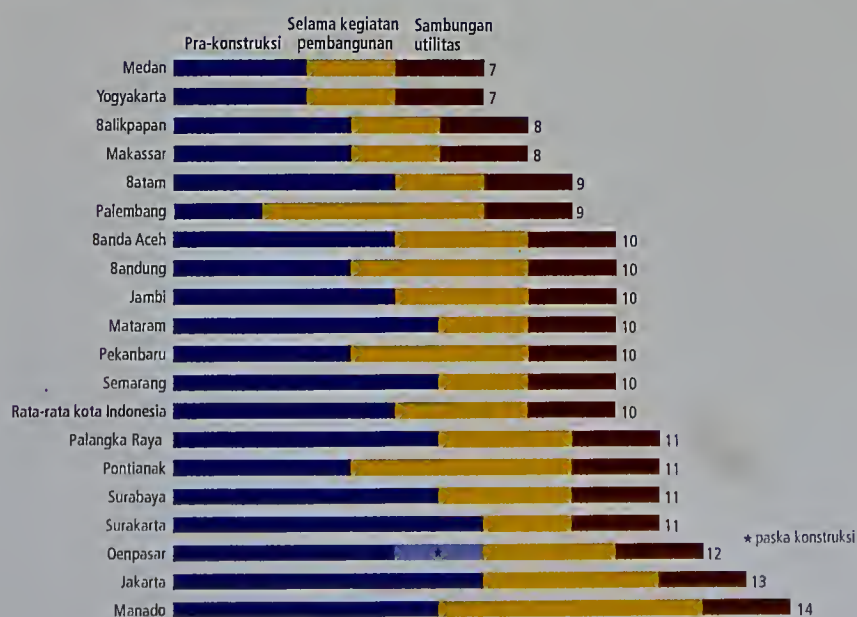
Surabaya) atau kedua-duanya (Manado). Jakarta juga mensyaratkan izin penggunaan bangunan sementara Denpasar mensyaratkan surat rekomendasi dari Kantor Lingkungan Hidup.

Memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan guna membangun gudang dan memperoleh sambungan ke layanan utilitas di Banda Aceh membutuhkan waktu 42 hari, namun untuk memperoleh hal-hal yang sama di Jakarta dibutuhkan waktu tiga kali lipat lebih lama—158 hari (gambar

3.4). Persyaratan-persyaratan sebelum kegiatan pembangunan yang berbeda-beda menjelaskan hal-hal yang menyebabkan perbedaan waktu tersebut. Di Jakarta, para pengusaha menghabiskan waktu 22 hari untuk mengurus izin prinsip dari Dinas Tata Ruang, 1 hari untuk memperoleh legalisasi dari notaris atas salinan sertifikat hak milik atas tanah dan 18 hari untuk mengurus rekomendasi atas rencana Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL). Setelah persyaratan-persyaratan ini terpenuhi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh dalam waktu 21 hari. Di Banda Aceh, para pengusaha hanya membutuhkan 2 hari untuk menguji kebenaran hak kepemilikan atas tanah dengan pejabat kelurahan dan kecamatan. Setelah proses verifikasi ini rampung dikerjakan, pusat pelayanan terpadu menerbitkan izin mendirikan bangunan dalam 24 hari.

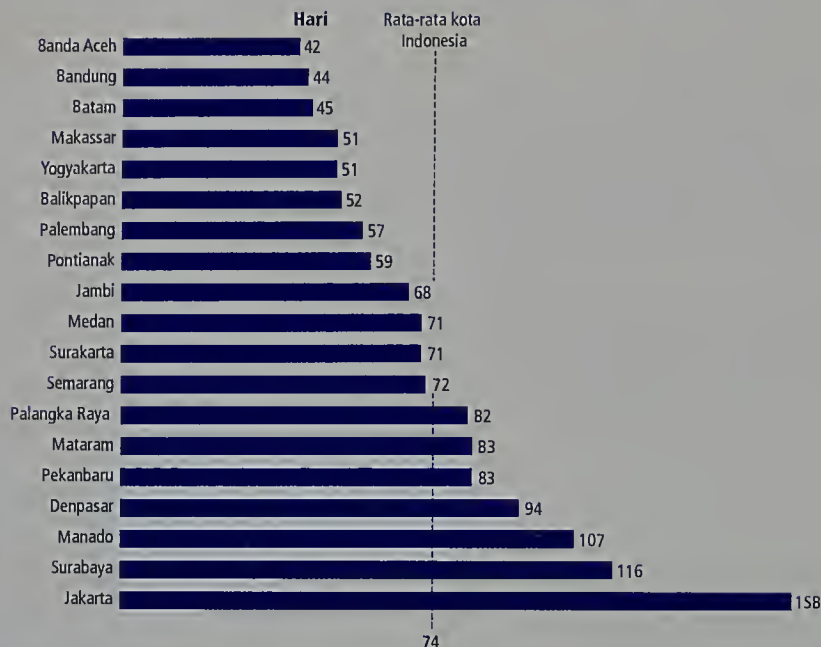
Persyaratan-persyaratan tambahan paska pembangunan juga berkontribusi terhadap lamanya waktu pengurusan. Perolehan berita acara resmi penyelesaian dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan dapat memakan waktu lebih dari sebulan

GAMBAR 3.3 Palembang memiliki prosedur pra-konstruksi bangunan paling sedikit dibandingkan dengan kota-kota lain di Indonesia



Sumber: Database Doing Business.

GAMBAR 3.4 Mengurus izin-izin mendirikan bangunan tercepat di Banda Aceh



Sumber: Database Doing Business.

(sebagaimana halnya dengan Pekanbaru dan Manado) sementara proses perolehan izin gangguan dapat memakan waktu hampir dua minggu lamanya (sebagaimana halnya di Palangka Raya). Di Jakarta, para pengusaha harus menanti 49 hari untuk memperoleh Izin Penggunaan Bangunan (IPB). Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh sambungan layanan utilitas berlaku serupa di seluruh Indonesia. Tergantung dari efisiensi kantor Telkom Indonesia setempat, waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh sambungan ke jaringan telepon berkisar dari beberapa hari hingga 3 minggu. Variasi yang serupa dapat ditemukan dalam memperoleh sambungan layanan air dan pembuangan limbah dari PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum).

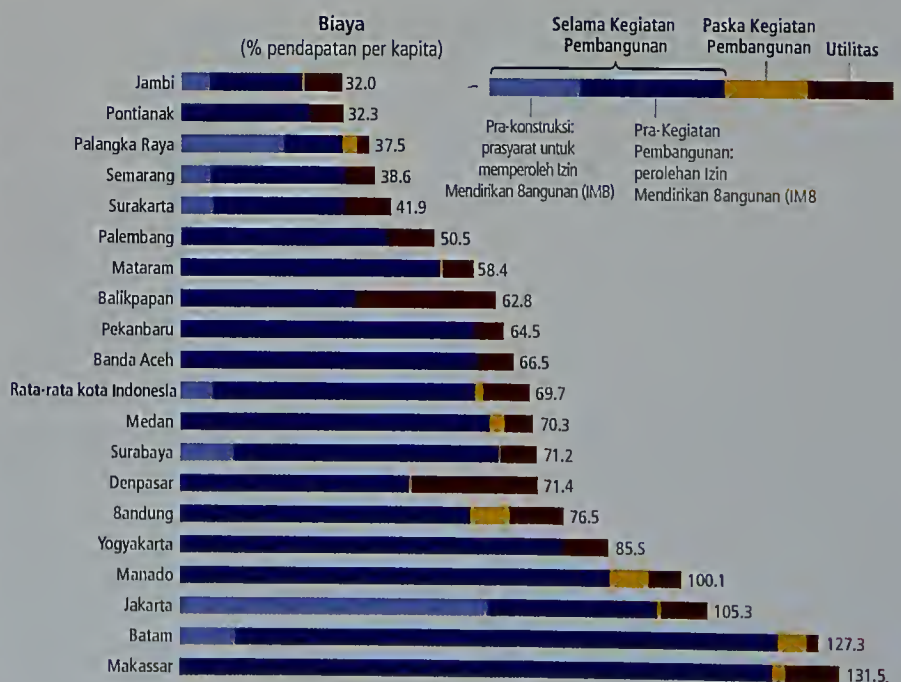
Biaya-biaya untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan sangat beragam dari satu kota ke kota lainnya (gambar 3.5). Di Jambi, biaya administratif untuk mendirikan bangunan gudang dan memperoleh sambungan ke layanan utilitas hanya mencapai 32% pendapatan per kapita. Di Makassar, proses yang sama menghabiskan biaya yang 4 kali lipat lebih mahal—131,5% pendapatan per kapita.

Di seluruh Indonesia terdapat perbedaan yang cukup besar dalam biaya memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kota-kota menetapkan biaya Izin Mendirikan Bangunan dengan mempertimbangkan sejumlah faktor—seperti penggunaan

bangunan, ukurannya dan jumlah lantainya. Biaya Izin Mendirikan Bangunan di Jambi Rp. 4.942.280,- (\$475) dan 6 kali lipat lebih mahal di Makassar—Rp. 31.761.209,- (\$3,053). Prosedur sebelum kegiatan pembangunan lainnya—seperti perolehan izin prinsip tata ruang, legalisasi notaris atas sertifikat hak milik atas tanah, dan penyusunan rencana Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) oleh konsultan eksternal (sebagaimana halnya di Jakarta)—dapat menambah biaya sebesar Rp. 16.507.000,- (\$ 1586) ke dalam biaya keseluruhan dari proses mengurus izin-izin mendirikan bangunan.

Persyaratan-persyaratan paska kegiatan pembangunan tidak dikenakan biaya di Balikpapan, Banda Aceh, Palembang, Pekanbaru, Pontianak, Semarang, Surakarta dan Yogyakarta. Kota-kota lainnya membebankan biaya yang berkisar dari Rp. 62.500,- (\$6) hingga Rp. 2.041.275,- (\$196) untuk mendaftarkan gudang tersebut pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat (atau pusat pelayanan terpadu), memperoleh berita acara kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan (sebagaimana halnya dengan Manado, Jakarta dan

GAMBAR 3.5 Perbedaan biaya perizinan mendirikan bangunan antar kota di Indonesia berdasarkan tahapan konstruksi



Sumber: Database Doing Business.

TABEL 3.2 Reformasi-reformasi kebijakan usaha yang meningkatkan kemudahan mengurus izin-izin mendirikan bangunan selama dua tahun terakhir

| | Peningkatan efisiensi proses administratif (melalui koordinasi yang lebih baik, penggunaan teknologi, dan pelatihan staf) | Peningkatan infrastruktur utilitas | Penyederhanaan prosedur | Pengurangan Biaya | Pemberlakuan atau penyempurnaan Layanan Terpadu | Penyederhanaan persyaratan-persyaratan administratif untuk bangunan-bangunan komersil yang sederhana |
|---------------|---|------------------------------------|-------------------------|-------------------|---|--|
| Banda Aceh | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Bandung | ✓ | | | | | |
| Makassar | | | | X | | |
| Manado | | | | ✓ | | |
| Palangka Raya | | | ✓ | ✓ | | |
| Palembang | | | | | | ✓ |
| Pekanbaru | | | | | | ✓ |
| Semarang | | | | | ✓ | |
| Surabaya | | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| Surakarta | | | | ✓ | | ✓ |
| Yogyakarta | | | | ✓ | ✓ | |

✓ Reformasi *Doing Business* yang meningkatkan kemudahan mengurus izin-izin mendirikan bangunan

X Reformasi-reformasi *Doing Business* yang meningkatkan kesulitan untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan

Catatan: Tabel ini merekam semua reformasi-reformasi *Doing Business* yang terselenggara antara bulan Agustus 2009 dan Juli 2011.

Sumber: Database *Doing Business*.

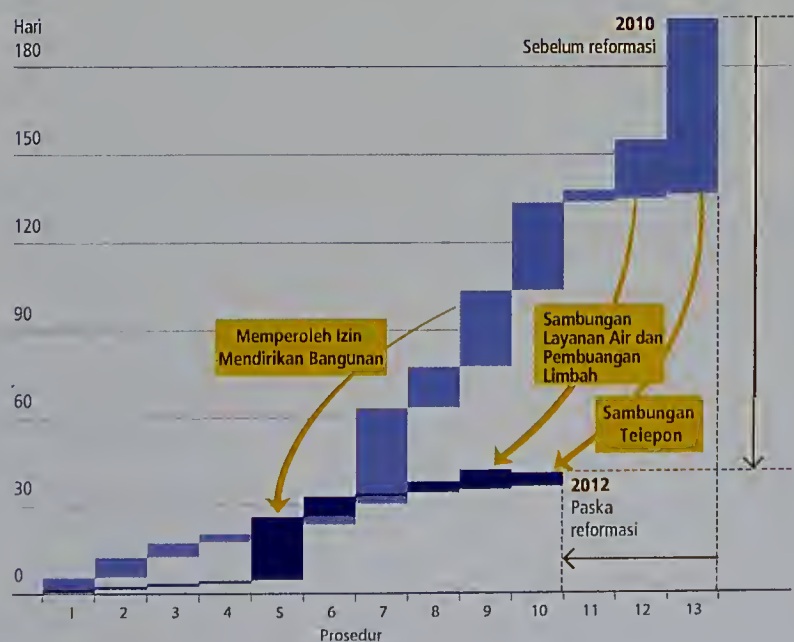
Surabaya) dan/atau izin gangguan (sebagaimana halnya dengan Jambi, Manado dan Palangka Raya).

Doing Business di Indonesia 2010 mengidentifikasi praktek-praktek terpuji, menunjukkan dimana letak hambatan-hambatan dan memberikan rekomendasi-rekomendasi peluang perubahan. Kemajuan yang telah dicapai selama 2 tahun terakhir ini cukup menggembirakan: 10 dari 14 kota-kota yang diukur untuk kedua kalinya memberlakukan langkah-langkah perbaikan yang meningkatkan kemudahan untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan (tabel 3.2). Sebagai hasilnya, rata-rata waktu untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan turun dari 106 menjadi 77 hari. Rata-rata biaya turun dari Rp. 22.093.645,- (\$2,123) menjadi Rp. 19.247.290,- (\$1,850).³

Banda Aceh merombak sistem perizinan bangunan secara radikal (gambar 3.6). Setelah diberlakukannya 2 peraturan daerah yang baru pada bulan Januari 2010,⁴ dengan menggabungkan perizinan paska pembangunan dengan langkah pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Perizinan lokasi dan tata ruang, kajian arsitektur, perencanaan infrastruktur dan verifikasi garis batas saat ini menjadi proses bagian dari proses internal yang

dilakukan melalui koordinasi dengan Dinas Pekerjaan Umum, yang berwenang atas aspek-aspek teknis, dan pusat pelayanan terpadu, yang melakukan penghitungan biaya dan menerbitkan izin-izin. Sebelumnya pada tahun 2010, perusahaan-perusahaan harus melalui 9 langkah yang berbeda,

membayar biaya keseluruhan sebesar Rp. 19.501.063,- (\$1,874) dan menanti selama 103 hari sebelum mereka dapat memulai kegiatan pembangunan. Saat ini, kegiatan pembangunan dapat dimulai hanya setelah melalui 5 prosedur yang menghabiskan waktu 26 hari dengan biaya sebesar Rp.

GAMBAR 3.6 Banda Aceh merubah sistem perizinan bangunannya secara radikal

Sumber: Database *Doing Business*.

15.851.063,- (\$1,523). Setelah kegiatan pembangunan rampung dilakukan, Dinas Perindustrian dan Perdagangan setempat mensyaratkan perusahaan-perusahaan untuk memperoleh tanda daftar gudang. Prosedur ini, ditujukan untuk memantau pembangunan perkotaan di kota tersebut, telah dipadukan dengan koordinasi yang lebih baik antar lembaga-lembaga yang terlibat dalam proses tersebut—khususnya, saat ini lembaga-lembaga terkait menyelenggarakan pertemuan-pertemuan secara rutin untuk bertukar informasi terkini yang terkait dengan pekerjaan mereka. Hasilnya, waktu untuk memproses prosedur sebelum kegiatan pembangunan telah berkurang 22 hari. Terlebih lagi, upaya untuk merekonstruksi sistem pelayanan air dan jaringan telepon tetap di kota tersebut berhasil mengurangi waktu untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas, yaitu masing-masing berkurang 13 hari dan 55 hari.

Surabaya juga telah menyederhanakan sistem perizinan bangunannya. Sejak memberlakukan peraturan daerah yang baru pada tahun 2009,5 surat ketetapan rencana kota merupakan satu-satunya perizinan lokasi yang diperlukan untuk mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan. Pusat pelayanan terpadu Surabaya menerbitkan surat ketetapan rencana kota setelah diajukannya permohonan yang melampirkan salinan sertifikat hak milik atas tanah yang telah dilegalisasi oleh notaris, identitas pemohon dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir. Prosedur ini memakan waktu 64 hari—hanya separuh dari waktu yang dipersyaratkan 2 tahun yang lalu. Peraturan yang sama juga meniadakan kebutuhan untuk mengajukan permohonan Izin Penggunaan Bangunan secara terpisah, dan mengurangi waktu 49 hari. Pada tahun 2010, proses pendaftaran bangunan-bangunan baru dipindahkan dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan ke pusat pelayanan terpadu—dengan demikian, mengurangi 7 hari dari waktu proses untuk prosedur ini dan menghapus biaya yang dibebankan untuk itu.⁶

Di Surakarta prosedur administratif untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan telah disederhanakan dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) tidak lagi diperlukan.

Proyek-proyek pembangunan yang memenuhi ketentuan tata ruang yang berlaku saat ini hanya perlu memperoleh Izin Penggunaan Ruang dan salinan master plan kota dari pusat pelayanan terpadu Surakarta.⁷ Biaya untuk memperoleh dokumen-dokumen tersebut jauh lebih murah dibandingkan biaya untuk memperoleh "Advis Planning,"⁸ izin lokasi yang wajib diperoleh untuk semua bangunan 2 tahun yang lalu dan saat ini hanya dipersyaratkan untuk proyek-proyek yang tidak sejalan dengan master plan kota.

Palangka Raya juga telah mengambil langkah reformasi. Sejak bulan Mei 2010, para pihak berwenang setempat telah menggabungkan persyaratan-persyaratan tata ruang dan verifikasi kepemilikan lahan dengan prosedur untuk memperoleh Izin Prinsip⁹—dengan demikian menghapus 2 prosedur dan mengurangi 11 hari dari waktu untuk mengurus izin-izin mendirikan bangunan.

Secara keseluruhan, terdapat perbaikan waktu untuk memproses izin-izin mendirikan bangunan di sebagian besar kota-kota di Indonesia yang memberlakukan pusat pelayanan terpadu atau peningkatan koordinasi di pusat-pusat pelayanan terpadu yang telah ada. Pada akhir tahun 2009, Semarang memindahkan proses perizinan sebelum kegiatan pembangunan, izin mendirikan bangunan dan pendaftaran gudangnya ke pusat pelayanan terpadu—dengan demikian mengurangi 26 hari dari waktu keseluruhan untuk mengurus prosedur-prosedur ini. Di Yogyakarta, kebijakan yang sama mengurangi masing-masing 4 dan 3 hari dari waktu untuk memperoleh rekomendasi lingkungan hidup dan pendaftaran gudang. Di Bandung, peningkatan efisiensi dari pusat pelayanan terpadu—diperoleh melalui pelatihan personil agar dapat menggunakan sistem komputerisasi dengan lebih baik guna memproses permohonan izin mendirikan bangunan dan pendaftaran gudang—berhasil mengurangi 32 hari dari waktu pengurusan prosedur-prosedur ini secara keseluruhan.

Selama 2 tahun terakhir ini, pemerintah pusat dan daerah juga telah melakukan upaya-upaya untuk menyederhanakan aturan-aturan lingkungan hidup yang harus dipatuhi oleh bangunan-bangunan dengan tingkat

risiko rendah. Pada tahun 2010, pemerintah pusat memberlakukan pendekatan berbasis risiko untuk perizinan lingkungan hidup, memberikan panduan dasar bagi pemerintah daerah. Didasarkan pada panduan-panduan tersebut, sebagian besar pemerintah daerah mengkaji ulang peraturan dan prosedur tetap mereka. Modifikasi-modifikasi semacam itu seringkali berhasil mengurangi biaya, kadang kala pengurangan yang dihasilkan bahkan dapat mencapai Rp. 15.000.000,- (\$1,442). Pada saat ini, pusat pelayanan terpadu Yogyakarta menyediakan format dasar yang mudah dipergunakan untuk rencana Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL). Format-format dasar tersebut dapat diisi oleh perusahaan konstruksi yang mengajukan permohonan sebelum diajukan ke Dinas Lingkungan Hidup setempat melalui pusat pelayanan terpadu tanpa dikenakan biaya. Pendekatan-pendekatan serupa telah diberlakukan di Surabaya, Manado dan Palangka Raya. Surakarta telah memberlakukan solusi yang lebih sederhana: perusahaan konstruksi menyiapkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) yang disetujui oleh Dinas Lingkungan Hidup setempat dan kemudian dilampirkan pada permohonan izin mendirikan bangunan. Sejak Januari 2011, bangunan-bangunan komersil sederhana di Palembang tidak membutuhkan perizinan lingkungan hidup apapun secara keseluruhan.

Pembatasan tambahan terhadap biaya juga telah dilakukan melalui pemberlakuan, di tingkat daerah, Undang-undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹⁰ Namun demikian, sejak bulan Juli 2011, hanya 2 kota—Surakarta dan Pekanbaru—meniadakan biaya-biaya yang terkait dengan sistem perizinan bangunan. Surakarta membatalkan biaya-biaya untuk mendaftarkan gudang. Para pihak berwenang di Pekanbaru juga telah meniadakan biaya untuk memperoleh "Advis Planning" dan laporan penyelesaian dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan gudang—yang mengurangi Rp. 7.112.590,- (\$684) dari biaya keseluruhan. Namun demikian, penghematan biaya ini diimbangi dengan penggandaan biaya untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB), saat ini sebesar

Rp. 15.802.290,- (\$1,519). Peningkatan biaya yang lebih besar lagi tercatat di Makassar, dimana biaya untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melonjak dari Rp. 15.210.517,- (\$1,462) hingga Rp. 31.761.209,- (\$3,053).

LANGKAH REFORMASI APA YANG DAPAT DIAMBIL

Doing Business di Indonesia 2010 merekomendasikan: (a) penyederhanaan perizinan sebelum kegiatan pembangunan, (b) penciptaan titik akses tunggal atau pembentukan pusat pelayanan terpadu untuk memproses izin-izin yang harus diperoleh sebelum kegiatan pembangunan, (c) pemberlakuan sistem online dan sistem elektronik untuk memproses permohonan izin dan (d) persetujuan-persetujuan berbasis risiko. Rekomendasi-rekomendasi reformasi ini juga tetap berlaku secara sah untuk sebagian besar kota-kota di Indonesia, rekomendasi-rekomendasi tambahan juga berlaku:

Penyederhanaan izin mendirikan bangunan

Di berbagai kota, perhitungan biaya untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dilakukan dengan menggunakan rumus-rumus yang rumit. Masing-masing proyek diberikan tarif dasar yang mencakup biaya proses. Tarif dasar tersebut dikalikan dengan rangkaian koefisien. Tergantung dari kota yang ada, koefisien-koefisien ini memperhitungkan rancangan, struktur, lokasi, jumlah lantai dan apakah bangunan yang rencananya akan dibangun tersebut akan bersifat permanen atau sementara. Biaya tambahan terkadang dibebankan untuk pengkajian dan penerbitan izin. Bahkan manakala peraturan daerah yang berlaku memuat informasi mengenai tarif dasar dan koefisien ini, para pengusaha menemui kesulitan untuk mengantisipasi biaya perizinan untuk mendirikan bangunan.

Menyederhanakan biaya perizinan meningkatkan transparansi. Contohnya, di Kanada, dimana biaya perizinan untuk mendirikan bangunan diberlakukan secara langsung dan didasarkan semata-mata pada ukuran gudang, biaya dapat dihitung dengan lebih mudah oleh pemohon. Banda Aceh, Pekanbaru dan Jakarta telah memberlakukan

kriteria yang serupa. Kota-kota lain di Indonesia juga perlu mengikuti langkah yang sama.

Peningkatan keterlibatan pusat pelayanan terpadu setempat dalam sistem perizinan untuk mendirikan bangunan

Sebelum rencana pendirian bangunan disetujui, izin-izin prinsip dipersyaratkan untuk memastikan mutu dan keselamatan. Seringkali beberapa lembaga berwenang terlibat dalam proses ini. Untuk menghindari proses yang tumpang tindih dan memastikan efisiensi, praktek terpuji yang dapat dilakukan adalah untuk menempatkan lembaga-lembaga tersebut dibawah satu atap. Pusat pelayanan terpadu mendorong penyelenggaraan proses kajian yang lebih terorganisir dan membantu terjalannya koordinasi interaksi-interaksi dari beberapa lembaga. Dengan ini, lebih banyak sumber daya manusia yang dapat dipergunakan untuk melakukan pemeriksaan keamanan dibandingkan dengan penggunaan sumber daya manusia tersebut untuk menjalin interaksi secara berulang antara pengusaha dan berbagai lembaga.

17 dari 20 kota-kota di Indonesia yang diukur, para pengusaha berinteraksi dengan lembaga yang dinamakan pusat pelayanan terpadu. Namun demikian, peranan yang dimainkan oleh lembaga ini dalam sistem pengurusan perizinan berbeda-beda dari satu kota ke kota lainnya. Perusahaan-perusahaan bangunan di Balikpapan, Bandung, Yogyakarta dan Pontianak menggunakan pusat pelayanan terpadu setempat sebagai titik akses tunggal untuk pengurusan seluruh prosedur yang terkait dengan perizinan bangunan, kecuali 1—pendaftaran bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak setempat. Di kota-kota lainnya, pusat pelayanan terpadu hanya dapat dipergunakan untuk sejumlah prosedur yang terkait proses konstruksi. Seringkali, verifikasi kepemilikan tanah dan perizinan lingkungan hidup harus dilakukan melalui kantor-kantor lain— seperti Dinas Lingkungan Hidup, Kantor Badan Pertanahan Nasional atau kantor kelurahan setempat. Kota-kota di Indonesia harus memperluas peran pusat pelayanan terpadu mereka dalam sistem perizinan untuk mendirikan bangunan, contohnya, dengan meningkatkan

kewenangan koordinasi mereka dalam proses perizinan untuk mendirikan bangunan.

Melakukan penggabungan perizinan lokasi lebih lanjut

Di banyak kota, perusahaan konstruksi perlu memperoleh perizinan lokasi sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). lembaga penerbit izin lokasi biasanya sama dengan yang menerbitkan izin mendirikan bangunan—pusat pelayanan terpadu kota yang bersangkutan. Namun demikian, di Banda Aceh, Bandung, Medan, Denpasar dan Makassar, izin-izin lokasi sekarang telah menjadi bagian dari prosedur untuk memperoleh izin mendirikan bangunan. Pusat pelayanan terpadu memeriksa apakah bangunan gudang dapat didirikan di lokasi lahan tersebut pada saat yang bersamaan dengan proses permohonan izin untuk mendirikan bangunan. Tidak ada persyaratan untuk memperoleh konfirmasi sementara, dengan demikian mengurangi waktu dan jumlah kunjungan terpisah yang harus dilakukan ke pusat pelayanan terpadu. Sepanjang informasi mengenai rencana alokasi penggunaan lahan terus diperbaharui dan dijaga kelengkapannya, dan publik terus memperoleh akses terhadap informasi mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhinya, maka praktek terpuji ini perlu ditiru oleh kota-kota lain di Indonesia.

Meningkatkan komputerisasi dalam pelayanan perizinan mendirikan bangunan

Pemberlakuan sistem komputerisasi dari proses perizinan untuk mendirikan bangunan di Indonesia masih tertinggal jauh dari negara-negara lain. Pada saat ini, hanya Balikpapan, Bandung, Denpasar, Banda Aceh, Makassar, Medan, Palembang, Pekanbaru dan Yogyakarta memiliki situs-situs web yang menyajikan peraturan-peraturan terkini dan uraian yang komprehensif mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendirikan bangunan. Sejak tahun 2008, Jakarta telah memberlakukan sistem rekam jejak terkomputerisasi untuk memantau proses permohonan perizinan. Kota-kota lain telah memperluas fungsi rekam jejak tersebut sehingga dapat diakses oleh para pemohon. Balikpapan, Denpasar, Palembang, Pekanbaru dan Yogyakarta

mengikuti langkah yang sama sebagaimana diambil oleh kota Bandung beberapa tahun yang lalu saat kota tersebut memberlakukan sistem rekam jejak yang memungkinkan perusahaan-perusahaan untuk memantau kemajuan proses permohonan mereka, baik secara online atau melalui pesan teks. Namun demikian, hingga saat ini, tidak ada kota di Indonesia yang memungkinkan permohonan izin untuk diajukan secara online.

Di banyak perekonomian di seluruh dunia, terlepas dari lokasi dan tingkat pendapatan mereka, para pembuat kebijakan mengadopsi teknologi yang memudahkan para pelaku usaha untuk menjalankan usaha mereka, menurunkan biaya transaksi dan meningkatkan transparansi. Di Singapura—kota berkinerja terbaik secara global dalam hal kemudahan mengurus izin-izin mendirikan bangunan—*Building dan Construction Authority* memberikan kemudahan bagi publik untuk mengakses informasi yang terkait dan memungkinkan diajukannya semua dokumen secara online. Di Amerika Serikat, lebih dari 20 kota menggunakan “e-Plan Review.” Sistem pengajuan permohonan secara online untuk rencana-rencana pendirian bangunan berhasil mengurangi 40% dari waktu kajian, meniadakan risiko hilangnya rencana-rencana tersebut dan mengurangi 80% dari jumlah kunjungan langsung yang harus dilakukan ke pihak yang berwenang di bidang bangunan oleh pemilik yang berkedudukan di luar kota dan para arsitek.¹¹

3. Dilakukan penghitungan mundur terhadap data karena adanya perubahan metodologi.
4. Peraturan Walikota No. 64 Tahun 2009 dan Surat Keputusan Walikota No. 317 Tahun 2009.
5. Peraturan Daerah No. 7 Tahun 2009.
6. Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2010 dan Peraturan Walikota No. 35 Tahun 2010.
7. Peraturan Daerah No. 8 Tahun 2009.
8. “Advis Planning” merupakan surat keterangan yang menegaskan parameter-parameter perencanaan untuk lahan tanah tertentu, seperti ketinggian atau ukuran bangunan yang diperkenankan. Di kota-kota lainnya, seperti Pontianak dan Surabaya, surat keterangan dengan fitur yang serupa disebut Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).
9. Izin Prinsip merupakan persetujuan yang bersifat umum dan menegaskan bahwa proyek yang bersangkutan telah mematuhi ketentuan-ketentuan tata ruang yang berlaku untuk area tertentu dari kota tersebut.
10. Undang-undang No. 28 Tahun 2009.
11. Informasi tersedia secara online di <http://www.natlpartnerstreamline.org/>.

NOTES

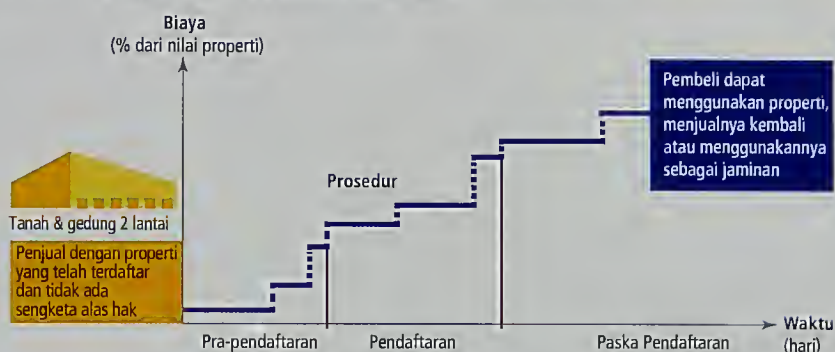
1. Pada tahun 2040, jumlah populasi urban di Indonesia akan mencapai 170 juta penduduk. Divisi Kependudukan dari Departemen Urusan Ekonomi dan Sosial dari Sekretariat Persekutuan Bangsa Bangsa (PBB), *Prospek Populasi Dunia: Revisi 2008* dan *Prospek Urbanisasi Dunia: Revisi 2009* (World Population Prospects: The 2008 Revision dan World Urbanization Prospects: The 2009 Revision).
2. Di Gorontalo, tidak ada izin usaha mendirikan bangunan terpisah untuk bangunan gudang yang diterbitkan sejak tahun 2008. Fasilitas-fasilitas penyimpanan hanya diperkenankan untuk diadakan sebagai perpanjangan dari bangunan yang ada dan tidak boleh melampaui 30% dari ukuran mereka.

Pendaftaran properti

Siapa pun yang tinggal di pulau Jawa memahami betapa berharganya ruang di pulau tersebut. Meskipun pulau Jawa hanya mewakili sekitar 7% dari total area lahan di Indonesia, jumlah penduduk yang menghuni pulau Jawa mewakili lebih dari 60% dari populasi Indonesia yang secara keseluruhan berjumlah 240 juta—menjadikan pulau Jawa sebagai area berpenduduk terpadat di dunia. Untuk kalangan usaha, pasar yang besar membawa peluang yang besar sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Namun hal tersebut juga membawa serta tantangan-tantangan dalam hal akses ke tanah dan bangunan. Menyeimbangkan kebutuhan untuk menghasilkan pendapatan dari pajak atas properti dengan tuntutan sektor swasta akan proses pendaftaran properti yang sederhana dan biaya yang terjangkau merupakan tantangan yang dihadapi oleh pemerintah-pemerintah daerah. Menurut Survei Perusahaan (*Enterprise Surveys*) Bank Dunia, perusahaan-perusahaan di Indonesia mengidentifikasi “akses untuk memperoleh lahan” sebagai 1 dari 10 hambatan utama yang dihadapi oleh perusahaan dalam melakukan kegiatan investasi.¹

Para pelaku usaha di seluruh pulau Jawa yang bermaksud untuk membeli atau menjual properti secara teori menghadapi persyaratan yang sama sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Namun demikian, dalam prakteknya, ditemukan bahwa waktu untuk merampungkan transaksi tersebut sangat beragam dari satu kota ke kota lainnya. Di Bandung, diperlukan 19 hari untuk merampungkan proses pemindahan properti sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sementara, proses yang sama membutuhkan waktu 36 hari untuk dirampungkan di Yogyakarta dan 43 hari di Semarang. Rentang kisaran ini bahkan semakin lebar saat melibatkan kota-kota lain di luar pulau

GAMBAR 4.1 Berapakah waktu, biaya dan jumlah prosedur yang dibutuhkan untuk mengalihkan properti antara 2 perusahaan dalam negeri?



Jawa yang ikut diukur: 12 hari di Manado dan 54 hari di Surakarta dan Batam.

Banyak manfaat yang dapat diperoleh dari pemberlakuan sistem pendaftaran properti yang efisien. Alas hak atas tanah yang formal memungkinkan para pelaku usaha untuk menggunakan tanah sebagai jaminan, dengan demikian meningkatkan pasokan kredit²—yang mendorong peningkatan kegiatan investasi dan pertumbuhan ekonomi. Negara-negara dengan sistem pendaftaran properti yang efisien juga cenderung memiliki perlindungan hak atas properti yang lebih baik, yang sangat berarti bagi usaha-usaha skala kecil yang tidak dapat melakukan investasi guna mengadakan sistem keamanan atau mengeluarkan biaya untuk memperoleh perlindungan lain atas properti mereka. Selain itu, pendaftaran properti juga dapat memberikan manfaat bagi pemerintah dalam bentuk peningkatan jumlah properti yang terdaftar—dan peningkatan pendapatan pajak sebagai hasilnya. Setelah diselenggarakannya proyek pemberian alas hak atas tanah di Thailand, nilai properti melonjak naik dari 75% menjadi 197% setelah didaftarkan.³

Doing Business merekam prosedur-prosedur yang perlu dilalui oleh pelaku usaha untuk membeli properti dari pelaku usaha lainnya dan untuk memindahkan alas hak atas properti tersebut untuk didaftarkan atas nama pihak pembeli. Proses tersebut dimulai dengan perolehan dokumen-dokumen yang diperlukan—seperti salinan dari sertifikat kepemilikan penjual—dan melakukan kajian tingkat kepatuhan (*due diligence*), jika diperlukan. Transaksi dipandang telah selesai dilakukan saat transaksi tersebut mulai berlaku terhadap pihak ketiga dan saat pihak pembeli dapat menggunakan properti tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman bank atau menjualnya kembali (gambar 4.1).

Kemudahan pendaftaran properti sangat berbeda-beda dari satu perekonomian ke perekonomian lainnya di seluruh dunia. Tingkat kemudahan pendaftaran properti termudah dapat ditemui di Saudi Arabia, dimana proses secara keseluruhan dapat dirampungkan hanya melalui 2 prosedur, dalam waktu 2 hari, tanpa biaya. Beberapa perekonomian di kawasan Asia Timur dan Pasifik juga tidak berada jauh di belakang. Di Thailand, hanya diperlukan 2 prosedur dan waktu 2 hari; di Selandia Baru, biaya

TABEL 4.1 Kota-kota dengan tingkat kemudahan pendaftaran properti termudah - dan terburuk

| PERINGKAT | Kota | PERINGKAT | Kota |
|-----------|------------|-----------|---------------|
| 1 | Bandung | 11 | Surabaya |
| 1 | Jakarta | 12 | Balikpapan |
| 3 | Palembang | 12 | Banda Aceh |
| 4 | Mataram | 12 | Denpasar |
| 5 | Gorontalo | 15 | Manado |
| 6 | Yogyakarta | 16 | Palangka Raya |
| 7 | Jambi | 17 | Surakarta |
| 7 | Medan | 18 | Pekanbaru |
| 9 | Makassar | 19 | Semarang |
| 9 | Pontianak | 20 | Batam |

Catatan: Peringkat didasarkan pada rata-rata persentase peringkat kota untuk prosedur, waktu dan biaya untuk mendaftarkan properti. Lihat Catatan Data untuk informasi terinci.

Sumber: Database *Doing Business*.

yang harus dikeluarkan oleh para pelaku usaha untuk memindahkan properti dari satu perusahaan swasta dalam negeri ke perusahaan swasta dalam negeri lainnya hanya 0.1% dari nilai properti.

Pendaftaran properti di Indonesia memakan waktu lebih lama dan biaya lebih besar dibandingkan dengan rata-rata 6 prosedur, waktu 33 hari dan biaya 11% dari nilai properti di 20 kota-kota di Indonesia yang diukur. Saat dibandingkan dengan rata-rata kawasan Asia Timur dan Pasifik—5 prosedur, 81 hari dan biaya sebesar 4.1% dari nilai properti—kota-kota di Indonesia memberlakukan, secara rata-rata, lebih banyak prosedur dan biaya yang lebih tinggi, namun lebih cepat dari segi waktu. Terkait dengan perekonomian-perekonomian Asia-Pacific Economic Cooperation (APEC), Indonesia merupakan negara dengan proses pendaftaran properti termahal di antara 21 perekonomian anggota APEC (rata-rata perekonomian anggota APEC hanya memberlakukan biaya sebesar 3.7% dari nilai properti).

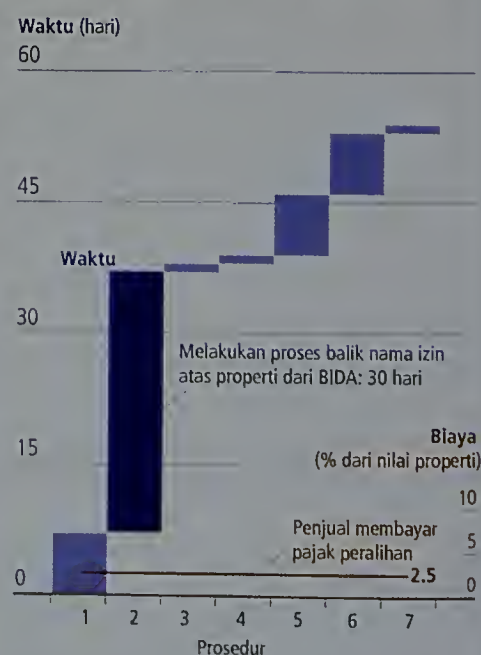
Membandingkan hasil-hasil temuan dari *Doing Business di Indonesia 2010* dengan temuan dari laporan ini, Bandung dan Jakarta tetap merupakan kota dengan proses pendaftaran properti termudah (tabel 4.1). Manado tetap merupakan kota dengan proses pendaftaran properti tercepat,

namun turun dalam peringkat kemudahan pendaftaran balik nama kepemilikan atas properti secara keseluruhan karena kota-kota lain telah mengurangi tarif pajak bumi dan bangunan sementara Manado tidak melakukan hal itu. Contohnya, di Palembang dan Yogyakarta nilai obyek pajak tidak kena pajak yang pada tahun 2009 ditetapkan sebesar Rp. 20 juta (\$1,922) dan Rp. 15 juta (\$ 1,442) masing-masing ditingkatkan menjadi Rp. 60 juta (\$5,767) pada tahun 2011, sehingga menurunkan biaya pendaftaran properti di 2 kota ini. Sementara itu, di antara 6 kota yang diukur pada saat survei pertama, Mataram dan Gorontalo menduduki 5 peringkat teratas dalam hal kemudahan pendaftaran balik nama kepemilikan atas properti.

Di antara 20 kota yang diukur, 18 memberlakukan 6 prosedur untuk merampungkan proses balik nama kepemilikan atas properti di antara 2 perusahaan. Prosedur tetap yang berlaku di semua kota adalah: (1) pemeriksaan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), (2) membayar bea balik nama, (3) membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, (4) pembuatan akta jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (5) mendaftarkan sertifikat tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan (6) mendaftarkan sertifikat pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan atas nama pemilik yang baru. Namun demikian, 2 kota, Batam dan Semarang,⁴ memberlakukan prosedur ke-7.

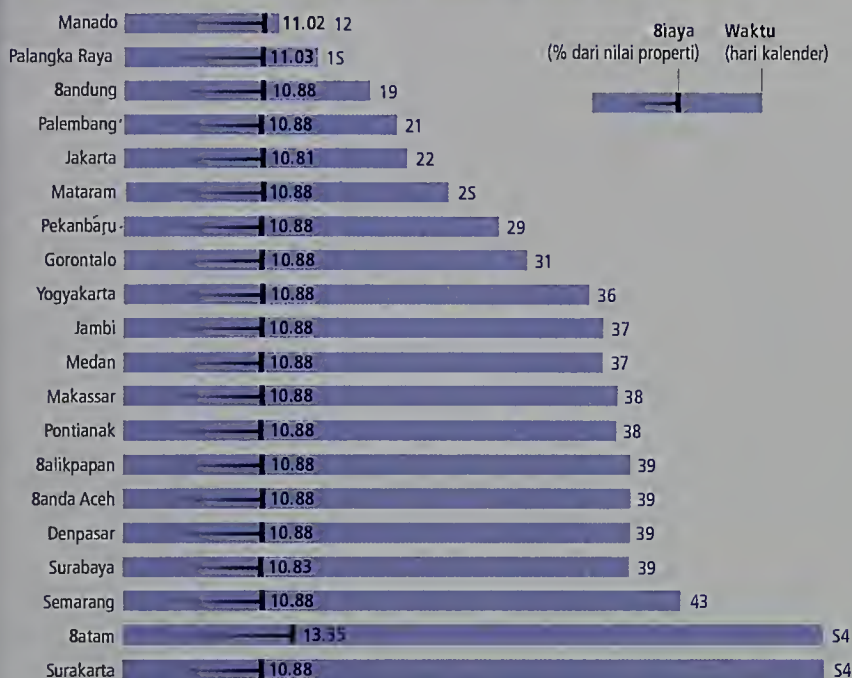
Sementara di sebagian besar kota para pihak dapat melanjutkan langkah ke langkah penandatanganan akta jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah pembayaran pajak selesai dilakukan dan dokumen-dokumen persyaratan telah dilengkapi, hal tersebut tidak berlaku di Semarang. Di Semarang, sebelumnya Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengunjungi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) dan memperoleh surat keterangan bahwa harga jual beli sesuai dengan nilai pasar. Meskipun tidak ada dasar hukum untuk prosedur ini, hal ini dipersyaratkan dalam praktek.

Sementara itu, di Batam, pihak pembeli harus memperoleh izin dari Badan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam untuk melakukan proses balik nama kepemilikan atas properti setelah sertifikat hak atas tanah selesai melalui proses pemeriksaan di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat (gambar 4.2). Pihak pembeli harus mengunjungi Direktorat Pengelolaan Tanah di Badan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam untuk memperoleh izin balik nama kepemilikan atas properti. Para pejabat Badan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam melakukan pemeriksaan lapangan atas properti pada hari berikutnya untuk melakukan pengecekan, alokasi penggunaan dan nilai lokasi. Para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut tidak perlu hadir saat pemeriksaan lapangan. Setelah proses tersebut selesai dilakukan dan memperoleh persetujuan, pihak pembeli menerima informasi bahwa pihaknya dapat melanjutkan langkah untuk melakukan pembayaran di Badan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam dan memperoleh izin tersebut. Prosedur tambahan ini berasal dari sejarah status pulau Batam sebagai kawasan khusus, dimana semua tanah secara sah dimiliki oleh Badan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam dan oleh karenanya

GAMBAR 4.2 Memperoleh izin pendaftaran properti di Batam

Sumber: Database *Doing Business*.

GAMBAR 4.3 Pendaftaran properti paling cepat di Manado dan paling murah di Jakarta



Sumber: Database Doing Business.

semua proses balik nama kepemilikan atas properti harus melalui proses persetujuan. Proses perizinan tersebut memungkinkan pihak pembeli untuk menyewa lahan dari kota Batam.

Meskipun sebagian besar proses pendaftaran properti terstandarisasi diatur oleh peraturan nasional, faktor-faktor setempat—seperti volume pendaftaran dan balik nama kepemilikan yang baru dan tingkat efisiensi pelayanan—menyebabkan timbulnya perbedaan waktu yang sangat besar di antara satu kota dengan kota-kota lainnya. Manado tetap merupakan kota dengan waktu proses pendaftaran properti tercepat dimana pemohon cukup menghabiskan waktu 12 hari, sementara di Batam dan Surakarta proses tersebut membutuhkan waktu 54 hari (gambar 4.3).

Meskipun peraturan nasional telah memandatkan percepatan proses pendaftaran tanah di kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di seluruh Indonesia, perbedaan tingkat efisiensi di kantor-kantor BPN di daerah tetap menjadi faktor penyebab timbulnya perbedaan waktu yang besar—berkisar antara 5 hari

di Manado hingga 45 hari di Surakarta. Peraturan yang diterbitkan pada tahun 2010⁵ mengukuhkan peraturan yang serupa pada tahun 2008⁶ yang menetapkan maksimum waktu pelayanan bagi kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pendaftaran hak-hak kepemilikan atas tanah atas nama pemilik baru. Pada tahun 2008, batasan-batasan waktu ini mendorong percepatan waktu pelayanan pendaftaran properti Jakarta dari 39 hari menjadi 22 hari.⁷ Namun demikian, meski peraturan baru yang telah diperbaharui tersebut berhasil mengurangi keterlambatan dan mendorong terciptanya keseragaman layanan di seluruh lokasi BPN, implementasi dan penegakan masih menjadi hambatan utama. Volume pendaftaran yang tinggi di kota-kota yang mengalami perkembangan pesat, kurangnya kapasitas kelembagaan dan tidak memadainya dukungan teknologi menjelaskan mengapa hambatan-hambatan ini tetap ada.

Kantor BPN di Batam tercatat memberikan pelayanan pendaftaran hak atas tanah kedua tercepat, yaitu hanya dalam waktu 7 hari. Namun demikian, dibutuhkan 30 hari tambahan untuk memperoleh

izin untuk melakukan balik nama hak kepemilikan atas tanah dari Badan Otoritas Pengembangan Daerah Industri Batam. Di sisi lain, di Surakarta, perampungan proses pendaftaran hak kepemilikan atas tanah di BPN membutuhkan waktu 45 hari—waktu terlama di seluruh kota yang disurvei. Menurut Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, staf-staf kantor BPN di Surakarta (berjumlah sekitar 90 orang) menangani beban kerja yang sangat berat, hal mana merupakan sebab utama keterlambatan-keterlambatan yang terjadi. Keterlambatan-keterlambatan tersebut menimbulkan rasa frustrasi pada masyarakat yang melakukan unjuk rasa di depan kantor-kantor BPN Surakarta pada tahun 2010.⁸

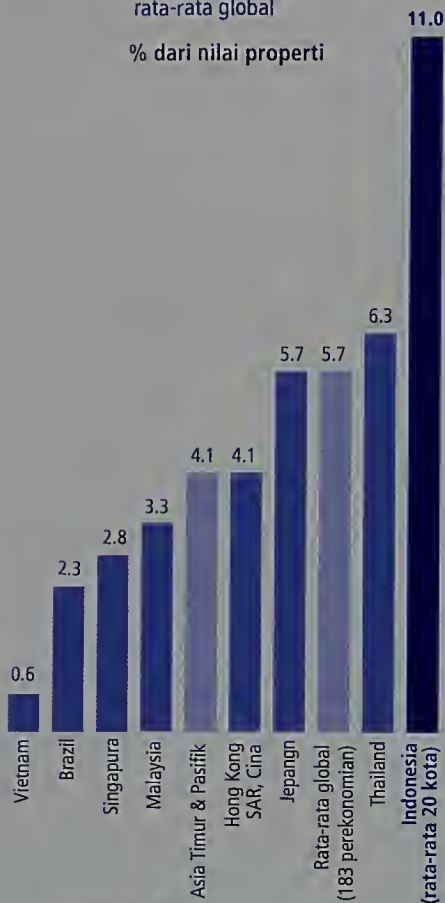
Sebagai bagian dari upaya untuk memperluas cakupan di negara dengan tatanan geografis yang rumit seperti Indonesia, BPN terus berupaya untuk memberlakukan layanan pendaftaran tanah bergerak—disebut “Larasita”—di daerah-daerah pedesaan. BPN menjangkau daerah-daerah yang terpencil dengan menggunakan mobil dan motor, memberikan layanan dengan menggunakan laptop dengan koneksi nirkabel ke database utama milik BPN. Selain itu, pada akhir tahun 2008, BPN juga meluncurkan “Peta Online”⁹—yang menyajikan data-data spatial dan non-spatial, termasuk tautan-tautan untuk mencari transaksi tanah di seluruh daerah di Indonesia dengan tujuan untuk membantu penyelesaian lebih dari 2,810 sengketa tanah yang ada.

Pendaftaran properti tetap merupakan proses berbiaya tinggi—dengan rata-rata biaya hingga 11% dari nilai properti (gambar 4.4). Di negara-negara tetangga—seperti Vietnam, Thailand, Malaysia dan Singapura—biaya balik nama kepemilikan hak atas properti berkisar antara 0.6% hingga 6.3% dari nilai properti.

2 komponen utama dari biaya tersebut adalah bea balik nama (5% dari nilai properti), yang dibayarkan ke pemerintah pusat, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (5% dari nilai properti dikurangi nilai obyek pajak tidak kena pajak), yang dibayarkan ke pemerintah daerah. Selain itu, para pelaku usaha harus membayar biaya yang ditetapkan tidak melampaui 1% dari

GAMBAR 4.4 Pendaftaran properti di Indonesia mahal, dibandingkan dengan kawasan Asia Timur dan Pasifik dan rata-rata global

% dari nilai properti



Sumber: Database *Doing Business*.

nilai properti saat penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta merupakan kota dengan biaya terendah dengan biaya sebesar 10.8%. Sementara Batam merupakan kota dengan biaya tertinggi—dengan biaya sebesar 13.3% dari nilai properti karena pemberlakuan izin untuk melakukan balik nama atas properti yang menambahkan 2.5% ke total biaya yang ada.

Perbedaan biaya lain yang tidak terlalu besar berakar pada perbedaan nilai obyek pajak tidak kena pajak yang berlaku atas properti, dipergunakan untuk menentukan total bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Secara khusus, nilai obyek pajak tidak kena pajak berkisar antara Rp. 20 juta (\$1,922) di Palangka Raya hingga Rp. 80 juta (\$7,689) di Jakarta. Sebelumnya pada tahun 2008, peraturan nasional menetapkan pagu atas untuk harga jual beli yang dapat dinyatakan tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta (\$5,767). Namun nilai pasar atas properti yang terus meningkat di seluruh Indonesia meyakinkan

pemerintah untuk meningkatkan batas nilai obyek pajak tidak kena pajak, untuk memberikan insentif bagi para pelaku usaha guna membayar pajak mereka dan mendaftarkan tanah mereka. Peraturan nasional baru yang diberlakukan pada tahun 2009, menetapkan jumlah ini sebagai batas minimum dan memperkenankan pemerintah-pemerintah daerah untuk secara bebas meningkatkan batas nilai obyek pajak tidak kena pajak yang berlaku. Sesuai dengan peraturan baru tersebut,¹⁰ sejak tanggal 1 Januari 2010, pemerintah-pemerintah daerah harus memberlakukan peraturan-peraturan baru untuk menetapkan batas nilai obyek pajak tidak kena pajak. Di antara 20 kota yang diukur dalam laporan ini, semua kota dengan pengecualian hanya 4 kota¹¹ telah memberlakukan dan melaksanakan peraturan-peraturan daerah untuk mendukung pelaksanaan peraturan di tingkat nasional tersebut. Dalam kasus Palangka Raya, meski peraturan daerah telah diberlakukan, dalam prakteknya nilai obyek pajak tidak kena pajak lama yang masih diberlakukan. Di antara 14 kota yang diukur sebelumnya, 11 kota¹² telah meningkatkan nilai obyek pajak tidak kena pajak mereka, meski sebagian besar kota hanya meningkatkan nilai obyek pajak tidak kena pajak hingga ke batas minimum yang ditetapkan.

Selama 7 tahun terakhir, *Doing Business* melaporkan bahwa 56 perekonomian di seluruh dunia menurunkan tarif bea balik nama dan retribusi pemerintah lainnya, mengurangi rata-rata biaya untuk mendaftarkan properti sebesar 4% dari nilai properti.¹³ Duapuluh tiga dari reformasi-reformasi ini terselenggara di Sub-Sahara Afrika, kawasan dengan rata-rata biaya tertinggi—meskipun tidak lebih rendah dari 10% dari nilai properti, lebih rendah dari Indonesia. Namun Indonesia tidak perlu mencari inspirasi reformasi di tempat yang jauh. Banyak perekonomian di kawasan Asia Timur dan Pasifik—seperti Singapura atau Malaysia—telah mengurangi biaya pengalihan properti secara signifikan. Rata-rata biaya di kawasan ini saat ini hanya sebesar 4.1% dari nilai properti.

Untuk menemukan inspirasi dalam hal pengurangan keterlambatan dalam proses pengalihan properti, praktek-praktek terbaik

tidak hanya dapat ditemukan di luar negeri namun juga di dalam negeri. Contohnya, di 9 dari 20 kota di Indonesia, prosedur pemeriksaan sertifikat hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional dapat dirampungkan dalam waktu 1 hari, sementara di kota-kota lain proses tersebut dapat memakan waktu satu minggu. Di kota-kota seperti Manado, Palangka Raya dan Bandung, proses tersebut secara keseluruhan dapat dirampungkan dalam waktu kurang dari 20 hari—memberikan contoh yang baik bagi kota-kota lain di Indonesia. Memberlakukan kerangka hukum yang sama untuk prosedur pendaftaran properti di tingkat nasional mempermudah kota-kota di Indonesia untuk mendorong pembelajaran praktek-praktek terpuji dari sesama kota lainnya. Namun reformasi yang lebih luas dan mendalam juga diperlukan untuk menyederhanakan prosedur dan meningkatkan efisiensi proses pendaftaran properti di seluruh Indonesia.

LANGKAH REFORMASI APA YANG DAPAT DIAMBIL

Doing Business di Indonesia 2010 merekomendasikan (a) menurunkan tarif pajak peralihan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atau menggantikan bea-bea tersebut dengan menetapkan biaya tetap, (b) meningkatkan koordinasi diantara instansi-instansi pemerintah, (c) memantau pelaksanaan peraturan nasional yang berlaku diseluruh daerah di Indonesia dan mempercepat prosedur-prosedur di kantor pertanahan, (d) memberlakukan sistem pendaftaran secara elektronik. Semua rekomendasi tersebut masih sesuai dengan kondisi saat ini.

menurunkan tarif pajak peralihan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atau menggantikan bea-bea tersebut dengan menetapkan biaya tetap

Indonesia termasuk kedalam negara dengan biaya tertinggi dalam proses pengalihan tanah di Indonesia. Menurut *Doing Business 2012*, rata-rata biaya di sepuluh jajaran teratas perekonomian dengan peringkat kemudahan pengalihan properti terbaik hanya sebesar 0.6% dari nilai properti. Contohnya, Selandia Baru hanya memberlakukan biaya sebesar

0,08% dari nilai properti untuk melakukan bea balik nama hak kepemilikan atas properti.

Pemerintah patut mempertimbangkan untuk menurunkan persentase dari nilai properti yang dibebankan biaya atau menggantikan bea balik nama dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berlaku saat ini dengan tarif tetap yang didasarkan pada skala bergeser sesuai dengan ukuran properti. Pengurangan biaya tersebut tidak dengan sendirinya berarti berkurangnya pendapatan. Bahkan, negara bagian Maharashtra di India menikmati peningkatan pendapatan yang diperoleh pemerintah setelah memberlakukan biaya yang lebih rendah—karena meningkatnya jumlah pendaftaran. Penerimaan dari bea materai yang diperoleh Maharashtra melonjak naik 20% setelah negara bagian tersebut mengurangi tarif bea materai dari 10% menjadi 5% dari nilai properti.¹⁴ Secara global, 17 perekonomian telah menetapkan tarif pajak tetap dan biaya tetap yang rendah untuk pengalihan properti—berkisar dari sekitar \$20 hingga \$300, terlepas dari nilai properti tersebut.¹⁵

Pemberlakuan peraturan perundang-undangan nasional baru yang menetapkan nilai obyek pajak tidak kena pajak minimum untuk bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan langkah positif ke arah yang benar, karena ketentuan tersebut memberikan ruang bagi para pemerintah daerah untuk mengurangi biaya bagi para pelaku usaha. Namun hal ini hanya berlaku bagi pajak daerah; tarif pajak nasional untuk bea balik nama tetap sebesar 5% dari nilai properti. Di tingkat daerah, kota-kota yang masih belum memberlakukan peraturan daerah yang diperlukan untuk menetapkan batas nilai obyek pajak tidak kena pajak perlu segera melakukan hal tersebut untuk menghindari ketidakpastian hukum bagi para pelaku usaha.

Peningkatan Koordinasi antar lembaga-lembaga pemerintah

Setelah dilakukannya pendaftaran balik nama hak kepemilikan atas properti, pihak pembeli harus segera menyampaikan pemberitahuan kepada kantor pajak. Langkah ini dapat dihapuskan melalui pertukaran informasi antar lembaga yang lebih baik. Penyederhanaan proses secara administratif

dan penyampaian informasi kepada publik bahwa suatu prosedur tidak lagi dibutuhkan tidak hanya akan mempermudah proses bagi pihak pembeli namun juga menghindari tidak terdaptarnya pengalihan kepemilikan tersebut, jika pihak pembeli lalai untuk menyampaikan pemberitahuan kepada lembaga-lembaga yang terlibat dalam proses tersebut.

Pemantauan dan penegakan pelaksanaan peraturan nasional di seluruh kota di Indonesia untuk membantu percepatan prosedur di kantor Badan Pertanahan Nasional

Waktu yang dibutuhkan untuk mendaftarkan properti di kantor Badan Pertanahan Nasional merupakan hambatan utama di Indonesia. Peraturan Badan Pertanahan Nasional tahun 2008 dan 2010 perlu dilaksanakan dan ditegakkan dengan lebih baik lagi di seluruh kota. Kedua peraturan tersebut menetapkan batas waktu 5 hari bagi BPN untuk menyelesaikan pendaftaran sertifikat tanah atas nama pembeli, namun dalam prakteknya kantor Badan Pertanahan Nasional setempat tidak mematuhi ketentuan tersebut. Sanksi layaknya dibebankan jika batas waktu yang ditetapkan tidak dipatuhi. Atau, biaya dapat dikurangi saat batas waktu yang ditetapkan tidak dipatuhi. Contohnya, Spanyol memberlakukan cara yang inovatif untuk memastikan kepatuhan: biaya pendaftaran dikurangi sebesar 30% jika proses pendaftaran memakan waktu lebih dari 15 hari. Peningkatan efisiensi dari kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional dapat mengurangi waktu pendaftaran di seluruh kota.

Menyimpan informasi statistik dan melakukan analisa beban kerja membantu mendorong percepatan proses. Contohnya, kota-kota dapat mempertimbangkan untuk memberlakukan loket yang terpisah untuk pendaftaran properti baru dan balik nama hak kepemilikan atas properti, dengan staf yang bertugas khusus untuk melayani hal-hal tersebut. Pemerintah juga dapat mempertimbangkan untuk menempatkan 1 atau 2 petugas kantor Badan Pertanahan Nasional di pusat pelayanan terpadu yang menangani proses pendirian usaha dan/atau mengurus izin-izin mendirikan bangunan.

Memberlakukan sistem pendaftaran elektronik

Proses pencarian atas hak, pendaftaran dan pembayaran dilakukan secara manual di kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional di seluruh Indonesia. Perekonomian-perekonomian yang telah memindahkan dokumen-dokumen cetak mereka ke dalam format elektronik memperoleh manfaat dari waktu proses yang lebih pendek. Contohnya, pada tahun 2006 Tunisia telah mengkomputerisasi proses di kantor Badan Pertanahan Nasionalnya, mengurangi waktu yang dibutuhkan untuk memeriksa hak tanggungan dari 10 hari pada tahun 2006 menjadi hanya 1 hari pada tahun 2010.¹⁶ Perekonomian-perekonomian lain yang telah mengkomputerisasi proses pendaftaran properti mereka telah berhasil mengurangi rata-rata waktu pendaftaran properti dari 45%.¹⁷ 60% dari perekonomian di dunia memiliki arsip-arsip elektronis untuk kantor-kantor pendaftaran properti mereka. 31 perekonomian berpendapatan tinggi OECD kesemuanya memiliki sistem pendaftaran elektronik, dan 11—termasuk Prancis, Belanda dan Selandia Baru—menawarkan pendaftaran secara elektronik.¹⁸

Memberlakukan sistem elektronik juga memudahkan pihak yang berwenang untuk mengidentifikasi kesalahan dan alas hak yang tumpang tindih, meningkatkan kepastian alas hak. Hal ini bekerja dengan sangat baik manakala para pihak menggunakan layanan pendaftaran (misalnya pejabat pembuat akta tanah dan khalayak umum) dengan akses internet. Dan data-data cadangan untuk data-data rekaman digital dapat dibuat dan dipelihara dengan lebih mudah dibandingkan dengan data-data rekaman dalam bentuk cetak. Di Banda Aceh, banyak dokumen-dokumen tanah yang hilang atau musnah saat bencana Tsunami terjadi, mempersulit proses pengidentifikasian pemilik properti yang sah.

Pendaftaran properti dan pembayaran pajak secara online menghemat waktu—seorang pengusaha dapat menghindari kunjungan yang tidak perlu dilakukan ke kantor-kantor pemerintah atau bank-bank umum dan dapat mengunjungi kantor pendaftaran virtual untuk mendaftarkan sertifikat hak atas tanahnya dari mejanya. Reformasi ini

dapat memotong sekurang-kurangnya 2 prosedur di seluruh Indonesia.

NOTES

1. World Bank. Enterprise Surveys. Indonesia Country Profile. 2009. Tersedia di www.enterprisesurveys.org.
2. World Bank. 2009. *Doing Business di 2010: Reforming through difficult waktus*. Washington, DC: World Bank Group.
3. Burns, Anthony. 2002. "Land Registration to Improve Security, Transparency, Governance & Sustainable Resource Management." Dalam "Comparative Study of Land Administration Systems," Makalah lokakarya Kebijakan dan Pelayanan Pertanahan Kawasan Asia Bank Dunia, Bank Dunia, Washington, DC.
4. Dalam *Doing Business di Indonesia 2010*, prosedur tambahan ini tidak dihitung untuk kota Semarang. Untuk *Doing Business di Indonesia 2012* prosedur "Verifikasi nilai pasar properti di Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)" telah ditambahkan (durasi: 5 hari; tanpa biaya).
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Operasi Prosedur Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan.
6. Peraturan No. 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Operasi Prosedur Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Tertentu.
7. World Bank. 2009. *Doing Business di 2010: Reforming through difficult times*. Washington, DC: World Bank Group.
8. Surat kabar Solo Pos, Desember 2010.
9. Peta Online di <http://map.bpn.go.id/>
10. Undang-undang No. 28 Tahun 2009.
11. Keempat kota ini adalah: Manado, Palangka Raya, Gorontalo dan Medan.
12. Kesebelas kota ini adalah: Balikpapan, Banda Aceh, Denpasar, Jakarta, Makassar, Palembang, Pekanbaru, Semarang, Surabaya, Surakarta dan Yogyakarta. Bandung melaksanakan undang-undang ini namun nilai obyek pajak tidak kena pajak yang berlaku masih sama seperti yang berlaku pada tahun 2009, yaitu Rp. 60 juta.
13. World Bank. 2011. *Doing Business di 2012: Doing business di a more transparent world*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.
14. World Bank. 2005. *Doing Business di 2006: Creating jobs*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.
15. World Bank. 2010. *Doing Business di 2011: Making a difference for entrepreneurs*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.
16. World Bank. 2010. *Doing Business di the Arob World 2011*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.
17. World Bank. 2008. *Doing Business 2009: Comparing regulations di 181 economies*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.
18. World Bank. 2011. *Doing Business di 2012: Doing business di a more transparent world*. Washington, DC: Grup Bank Dunia.

Catatan Data

Indikator-indikator yang disajikan dan dianalisa dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2012* mengukur peraturan di bidang usaha dan perlindungan hak atas properti—berikut dampaknya terhadap para pelaku usaha, terutama perusahaan-perusahaan berukuran kecil dan menengah dalam negeri. Indikator-indikator tersebut mendokumentasikan tingkat pengaturan yang berlaku terhadap badan-badan usaha, seperti jumlah prosedur untuk mendirikan usaha atau untuk mendirikan dan melakukan pengalihan kepemilikan atas properti komersial. Indikator-indikator ini juga mengukur waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk mencapai sasaran kebijakan atau untuk mematuhi ketentuan yang berlaku, seperti waktu dan biaya untuk menegakkan hak-hak dan kewajiban kontraktual.

Dalam laporan ini, indikator-indikator *Doing Business* disusun untuk 20 kota di Indonesia, dimana 14 kota diantaranya telah diukur dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2010*. Data yang tersaji dalam laporan ini untuk Jakarta dan perekonomian lainnya didasarkan pada temuan dalam laporan *Doing Business 2012* global—*Doing business in a more transparent world* (Menjalankan Usaha di Dunia Yang Semakin Transparan). Data untuk seluruh rangkaian indikator dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2012* merupakan data terkini hingga bulan Juli 2011.

METODOLOGI

Data *Doing Business di Indonesia 2012* dihimpun dengan menggunakan cara yang telah terstandarisasi. Sebagai langkah awal, Tim *Doing Business* dan para penasihat akademik merancang sebuah kuesioner. Kuesioner tersebut didasarkan pada contoh kasus bisnis yang sederhana untuk memastikan bahwa data yang diperoleh melalui survei tersebut dapat diperbandingkan dengan negara-negara lain dan dari waktu ke waktu – dengan menggunakan

asumsi-asumsi berkenaan dengan bentuk hukum usaha, skala usaha, lokasi usaha dan kegiatan usaha yang dilakukan. Selanjutnya dilakukan penyesuaian terhadap kuesioner tersebut agar dapat mencerminkan kondisi di Indonesia pada khususnya.

Survei-survei tersebut kemudian dibagikan ke lebih dari 210 tenaga ahli setempat, termasuk para konsultan hukum, konsultan bisnis, perusahaan-perusahaan konstruksi, notaris, insinyur teknik, pejabat pemerintah tingkat daerah dan nasional dan para tenaga profesional lainnya yang secara rutin melayani atau memberikan saran mengenai persyaratan-persyaratan yang ditetapkan menurut hukum dan peraturan yang berlaku. Para tenaga ahli tersebut selanjutnya melakukan rangkaian interaksi dengan tim *Doing Business di Indonesia 2012* melalui wawancara empat mata, pembicaraan telepon jarak jauh dan korespondensi tertulis. Data yang diperoleh dari survei tersebut kemudian diuji kemantapannya melalui serangkaian ujian, yang menghasilkan langkah-langkah perbaikan atau memperbanyak informasi yang telah dihimpun. Contohnya, temuan-temuan awal disajikan kepada pemerintah daerah melalui proses konsultasi dengan para penyelenggara dan pejabat pemerintah daerah guna memberikan kesempatan bagi mereka untuk menyampaikan tanggapan (*right of reply*).

Metodologi *Doing Business* memiliki sejumlah kelebihan. Metodologi tersebut bersifat transparan, menggunakan informasi faktual tentang hal-hal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memungkinkan dilakukannya berbagai interaksi dengan para responden sehingga jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang mungkin salah ditafsirkan dapat segera diklarifikasi. Penggunaan jumlah responden yang memadai dan cukup representatif tidak menjadi permasalahan: *Doing Business* bukan merupakan

KARAKTERISTIK EKONOMI

Pendapatan Nasional Bruto (PNB) per kapita

Doing Business di Indonesia 2012 menyajikan informasi pendapatan per kapita untuk tahun 2010 sebagaimana diterbitkan dalam *World Development Indicators 2011* (Indikator-indikator Pembangunan Dunia tahun 2011) dari Bank Dunia. Pendapatan dihitung dengan menggunakan metode Atlas (US\$ yang berlaku). Untuk indikator-indikator biaya yang dinyatakan dalam persentase pendapatan per kapita, PNB tahun 2010 dalam kurs mata uang Dolar Amerika Serikat merupakan angka penyebut (*denominator*) yang dipergunakan. PNB per kapita Indonesia pada tahun 2010 = US\$ 2.580.

Kurs tukar

Kurs tukar yang dipergunakan dalam laporan ini adalah 1 US\$ = Rp. 10.404,-

Wilayah dan Kelompok Pendapatan

Doing Business menggunakan klasifikasi wilayah dan kelompok pendapatan Bank Dunia sebagaimana tersaji di <http://www.worldbank.org/data/countryclass>.

survei statistik, dan dilakukan pengumpulan naskah peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga jawaban-jawaban yang diberikan oleh para responden dapat diperiksa keakuratannya. Metodologi ini dapat dilakukan dengan biaya yang tidak mahal dan dapat dengan mudah diberlakukan ulang sehingga pengumpulan data dapat dilakukan di banyak negara. Asumsi-asumsi standar yang dipergunakan dalam proses pengumpulan data, perbandingan dan pengukuran juga berlaku secara absah di negara-negara yang disurvei. Pada akhirnya, data yang diperoleh tidak hanya menyoroti tingkat hambatan untuk melakukan kegiatan usaha namun juga membantu untuk mengidentifikasi sumber-sumber hambatan tersebut dan menunjukkan langkah-langkah reformasi yang dapat diambil.

KETERBATASAN HAL-HAL YANG DIUKUR

Metodologi *Doing Business* yang diterapkan dalam *Doing Business di Indonesia 2010* memiliki 4 keterbatasan yang patut dipertimbangkan dalam proses penafsiran data. Pertama, data seringkali terfokus pada bentuk usaha tertentu—perseroan terbatas dengan skala tertentu—yang mungkin tidak mewakili pengaturan yang berlaku bagi bentuk badan usaha lainnya, contohnya usaha perorangan. Yang kedua, transaksi-transaksi yang digambarkan dalam contoh kasus terstandarisasi yang dipergunakan dalam survei merujuk pada serangkaian permasalahan tertentu yang belum tentu mencerminkan keseluruhan permasalahan yang dihadapi oleh para pelaku usaha. Ketiga, dalam pengukuran waktu, terdapat elemen penilaian dari para responden yang merupakan tenaga ahli. Manakala narasumber mengindikasikan perkiraan yang berbeda, indikator-indikator waktu yang dilaporkan dalam *Doing Business* mewakili nilai-nilai median dari sejumlah tanggapan yang diberikan berdasarkan asumsi-asumsi yang dipergunakan dalam kasus terstandarisasi tersebut.

Pada akhirnya, metodologi tersebut mengasumsikan bahwa pengusaha memiliki pengetahuan yang menyeluruh atas hal-hal yang menjadi kewajibannya dan tidak membuang waktu dalam mengurus prosedur-prosedur tersebut. Dalam prakteknya, proses perampungan sebuah prosedur mungkin membutuhkan waktu yang lebih lama sekiranya pihak pengusaha tidak memiliki informasi yang memadai atau

tidak dapat segera mengambil langkah untuk menindaklanjuti proses tersebut. Secara lain, pihak pengusaha dapat memilih untuk mengabaikan beberapa prosedur yang menyulitkan. Untuk kedua alasan tersebut, keterlambatan waktu sebagaimana dilaporkan dalam laporan *Doing Business di Indonesia 2012* akan berbeda dengan pengalaman dari para pengusaha sebagaimana dilaporkan dalam *Enterprise Surveys* (Survei-survei Perusahaan) Bank Dunia atau survei-survei berlandaskan persepsi lainnya.

Perubahan terhadap hal-hal yang diukur

Metodologi untuk indikator mengurus izin-izin mendirikan bangunan telah dimutakhirkan untuk tahun ini. Laporan *Doing Business* global saat ini mencakup indikator *getting electricity* (memperoleh tenaga listrik) dalam analisisnya terhadap kemudahan berusaha secara keseluruhan. Untuk alasan ini, prosedur, waktu dan biaya yang terkait dengan perolehan sambungan tenaga listrik telah diadakan dari indikator mengurus izin-izin mendirikan bangunan. Sejalan dengan metodologi *Doing Business* dan agar data yang tersaji dapat diperbandingkan secara internasional dan sub nasional, *Doing Business di Indonesia 2012* juga telah meniadakan prosedur, waktu, dan biaya yang terkait dengan perolehan sambungan tenaga listrik dari indikator mengurus izin-izin mendirikan bangunan.

Mendirikan usaha

Laporan *Doing Business di Indonesia 2012* merekam seluruh prosedur yang wajib dipenuhi seorang pengusaha guna mendirikan dan menjalankan sebuah kegiatan usaha komersial di sektor formal. Hal-hal ini mencakup langkah-langkah untuk memperoleh semua izin dan persetujuan yang diperlukan serta pemenuhan segala kewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan, verifikasi atau pernyataan yang dipersyaratkan dari perusahaan dan para karyawannya kepada pihak berwenang yang terkait. Peringkat kemudahan untuk mendirikan usaha merupakan rata-rata sederhana dari kedudukan dalam persentase peringkat untuk indikator-indikator komponennya (gambar 5.1).

Setelah dilakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan dan informasi yang tersedia secara umum berkenaan dengan proses pendirian usaha, daftar prosedur yang terinci

dibangun, berikut dengan waktu dan biaya yang harus dipenuhi untuk mematuhi ketentuan yang berlaku bagi masing-masing prosedur dalam kondisi normal serta persyaratan modal disetor minimum jika dapat diberlakukan. Selanjutnya, para konsultan hukum pendirian usaha, notaris dan para pejabat pemerintah akan melengkapi dan melakukan verifikasi terhadap data tersebut.

Informasi juga dihimpun berkenaan dengan urutan prosedur-prosedur yang harus dipenuhi dan prosedur-prosedur mana yang dapat diproses secara bersamaan. Diasumsikan bahwa semua informasi yang dibutuhkan telah tersedia dan semua instansi yang terlibat dalam proses pendirian usaha menjalankan fungsi-fungsinya tanpa melibatkan biaya tidak resmi. Apabila tanggapan yang diterima dari tenaga ahli setempat berbeda, maka proses tanya jawab akan berlangsung hingga suatu kesimpulan akhir dapat diperoleh berkenaan dengan data-data yang berbeda tersebut.

Untuk memastikan bahwa data yang diperoleh dapat diperbandingkan dengan data dari negara-negara lain, dipergunakan sejumlah asumsi berkenaan dengan usaha serta prosedur-prosedur yang diukur.

Asumsi-asumsi tentang usaha

Usaha:

- Berbentuk perseroan terbatas. Sekiranya terdapat lebih dari satu jenis perseroan

GAMBAR 5.1 Mendirikan usaha: mendirikan dan menjalankan kegiatan usaha dalam wadah perseroan terbatas
Peringkat didasarkan pada 4 indikator



terbatas di suatu negara, maka pilihan akan jatuh pada bentuk usaha dengan tanggungjawab terbatas yang paling sering dipergunakan oleh pelaku usaha dalam negeri. Informasi mengenai bentuk usaha yang paling sering dipergunakan diperoleh dari konsultan hukum pendirian usaha atau badan statistik.

- Menjalankan usaha di kota-kota pusat perniagaan yang terpilih.
- 100% milik pemegang saham dalam negeri dan memiliki 5 pemegang saham yang tidak berbentuk badan hukum.
- Memiliki modal awal sebesar 10 kali lipat pendapatan per kapita pada akhir tahun 2010, dibayar tunai.
- Menjalankan kegiatan usaha perdagangan umum, seperti produksi atau penjualan barang atau jasa kepada khalayak umum. Perusahaan tidak menjalankan kegiatan perdagangan internasional dan tidak berurusan dengan produk-produk yang tunduk pada ketentuan perpajakan khusus, contohnya, minuman keras atau tembakau. Perusahaan tidak menggunakan proses produksi dengan daya cemar tinggi.
- Menyewa pabrik dan kantor komersial serta bukan merupakan pemilik properti.
- Tidak memenuhi syarat untuk memperoleh insentif penanaman modal atau fasilitas khusus lainnya.
- Memiliki sekurang-kurangnya 10 hingga 50 pegawai 1 bulan setelah perusahaan mulai menjalankan kegiatan operasional, kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia.
- Memiliki omzet sekurang-kurangnya 100 kali lipat pendapatan per kapita.
- Memiliki anggaran dasar yang terdiri dari 10 halaman.

Prosedur

Prosedur didefinisikan sebagai interaksi yang dilakukan antara para pendiri perusahaan dengan para pihak eksternal (contohnya instansi pemerintah, konsultan hukum, auditor atau notaris). Interaksi-interaksi antara para pendiri perusahaan atau pejabat perusahaan dengan pegawai perusahaan tidak dihitung sebagai prosedur. Prosedur-prosedur yang harus dirampungkan di dalam gedung yang sama namun di kantor-kantor yang berbeda akan dihitung sebagai prosedur yang terpisah. Apabila para pendiri perusahaan harus melakukan beberapa kunjungan ke kantor yang sama untuk menyelesaikan prosedur-prosedur yang berbeda maka prosedur-prosedur tersebut

akan dihitung secara terpisah. Apabila para pendiri perusahaan harus melakukan beberapa kunjungan ke kantor yang sama untuk menyelesaikan prosedur-prosedur yang berbeda secara berurutan, maka prosedur-prosedur tersebut akan dihitung secara terpisah. Para pendiri perusahaan diasumsikan dapat merampungkan semua prosedur tersebut sendiri tanpa bantuan pihak perantara, fasilitator, akuntan atau konsultan hukum, kecuali jasa pihak ketiga tersebut diwajibkan menurut hukum yang berlaku. Apabila penggunaan jasa tenaga profesional diwajibkan, maka prosedur-prosedur yang dilaksanakan oleh para tenaga profesional untuk kepentingan perusahaan tersebut akan dihitung secara terpisah. Setiap prosedur yang dilakukan secara elektronik akan dihitung secara terpisah. Apabila 2 prosedur dapat dirampungkan melalui situs web yang sama namun mensyaratkan pengajuan permohonan secara terpisah, maka setiap prosedur elektronis tersebut akan dihitung sebagai 2 prosedur yang berbeda. Prosedur pra-pendirian dan paska pendirian yang wajib dipenuhi oleh seorang pengusaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya di sektor formal akan direkam (tabel 5.1).

Prosedur-prosedur korespondensi atau transaksi resmi dengan instansi pemerintah yang dipersyaratkan juga termasuk dalam prosedur yang direkam. Sebagai contoh, apabila dipersyaratkan untuk membubuhkan segel atau stempel perusahaan pada dokumen-dokumen resmi seperti surat-surat keterangan pajak, maka prosedur untuk memperoleh segel atau stempel tersebut juga akan dihitung sebagai prosedur. Demikian pula halnya apabila perusahaan diharuskan untuk membuka rekening bank terlebih dahulu sebelum dapat mendaftarkan diri sebagai pemungut pajak penjualan atau pajak pertambahan nilai, maka transaksi tersebut akan dihitung sebagai prosedur. Jalan pintas hanya diperhitungkan apabila memenuhi 4 kriteria: sah menurut hukum yang berlaku, tersedia bagi masyarakat umum, dipergunakan oleh kebanyakan perusahaan, dan apabila pengusaha akan mengalami keterlambatan yang cukup signifikan dalam waktu pengurusan jika tidak mengambil jalan pintas tersebut.

Hanya prosedur-prosedur yang wajib dipenuhi oleh semua pelaku usaha yang diperhitungkan. Prosedur-prosedur yang spesifik untuk sektor industri tertentu tidak disertakan. Sebagai contoh, prosedur-prosedur untuk memenuhi

TABEL 5.1 Hal-hal apa sajakah yang diukur oleh indikator mendirikan usaha?

| |
|--|
| Prosedur untuk mendirikan dan menjalankan usaha secara sah (jumlah) |
| Pra-pendaftaran (contohnya, pengecekan atau reservasi nama, notarisasi) |
| Pendaftaran di kota bisnis terbesar di suatu negara |
| Paska Pendaftaran (contohnya, pendaftaran jaminan sosial, stempel perusahaan) |
| Waktu yang dibutuhkan untuk merampungkan setiap prosedur (hari kalender) |
| Tidak mencakup waktu yang dibutuhkan untuk menghimpun informasi |
| Setiap prosedur dimulai pada hari yang berbeda |
| Prosedur dirampungkan jika dokumen final telah diterima |
| Tidak ada kontak sebelumnya dengan para pejabat |
| Biaya yang dibutuhkan untuk merampungkan setiap prosedur (% pendapatan per kapita) |
| Biaya resmi, tidak ada biaya tidak resmi |
| Tidak ada imbalan jasa tenaga profesional, kecuali penggunaan tenaga profesional diwajibkan menurut hukum yang berlaku |
| Persyaratan modal disetor minimum (% pendapatan per kapita) |
| Dana yang disetor di bank atau pada notaris sebelum pendaftaran (atau dalam kurun waktu 3 bulan) |

ketentuan peraturan lingkungan hidup hanya akan dicantumkan sekiranya prosedur-prosedur tersebut berlaku bagi semua usaha yang menjalankan kegiatan perdagangan atau industri umum. Prosedur-prosedur yang dilakukan oleh perusahaan untuk memperoleh sambungan tenaga listrik, air, gas dan saluran pembuangan limbah tidak diperhitungkan.

Waktu

Waktu direkam dalam hari kalender. Pengukuran waktu merekam durasi tengah yang dibutuhkan untuk merampungkan suatu prosedur dengan upaya tindak lanjut minimum dengan instansi pemerintah yang terkait dan tanpa biaya ekstra sebagaimana diindikasikan oleh para konsultan hukum pendirian usaha. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan, namun waktu pengurusan prosedur tersebut tidak dapat dimulai pada hari yang sama (dengan kata lain, prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan akan dimulai pada hari berikutnya). Suatu prosedur dianggap telah dirampungkan setelah perusahaan menerima dokumen final, misalnya dalam bentuk sertifikat tanda daftar perusahaan atau nomor pokok

wajib pajak. Apabila suatu prosedur dapat dipercepat perampungannya dengan membayar biaya tambahan, maka prosedur yang dapat dirampungnya dengan waktu paling singkatlah yang akan dipergunakan. Diasumsikan bahwa pengusaha tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Waktu yang dihabiskan oleh pengusaha tersebut untuk mengumpulkan informasi tidak dihitung. Diasumsikan bahwa pengusaha telah mengetahui semua peraturan pendirian usaha dan urutan-urutan prosedurnya sejak awal namun tidak memiliki kontak sebelumnya dengan para pejabat berwenang yang terkait.

Biaya

Biaya direkam sebagai persentase pendapatan per kapita suatu negara. Biaya mencakup semua biaya resmi dan imbalan jasa hukum atau tenaga profesional sekiranya penggunaan jasa mereka diwajibkan menurut hukum yang berlaku. Biaya pembelian dan legalisasi buku-buku perusahaan juga turut dihitung sekiranya transaksi-transaksi tersebut dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku. Undang-Undang Perseroan Terbatas, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan peraturan-peraturan khusus serta daftar biaya yang berlaku dipergunakan sebagai sumber informasi dalam menghitung biaya. Dalam hal daftar biaya tersebut tidak tersedia, maka perkiraan yang diberikan oleh pejabat berwenang yang terkait akan dianggap sebagai sumber informasi resmi. Dalam hal perkiraan dari pejabat berwenang yang terkait tersebut tidak tersedia, maka akan dipergunakan perkiraan yang diberikan oleh para konsultan hukum pendirian usaha. Dalam hal beberapa konsultan hukum pendirian usaha memberikan perkiraan yang berbeda-beda, maka yang dipergunakan adalah nilai tengah dari perkiraan-perkiraan tersebut. Dalam semua kasus, biaya yang diukur tidak memperhitungkan biaya tidak resmi.

Modal disetor minimum

Persyaratan modal disetor minimum mencerminkan jumlah yang harus disetor pengusaha ke bank atau ke notaris sebelum dilakukannya proses pendaftaran usaha hingga 3 bulan setelah usaha didirikan dan persyaratan tersebut direkam sebagai persentase pendapatan per kapita suatu negara.

Jumlah tersebut biasanya ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang atau Undang-Undang Perseroan Terbatas. Sejumlah negara memberlakukan persyaratan modal minimum namun mengizinkan para pengusaha untuk membayar hanya sebagian dari jumlah yang dipersyaratkan sebelum dilakukannya pendaftaran usaha dan melunasi sisanya setelah perusahaan tersebut melampaui tahun pertama kegiatan operasionalnya.

Rincian data yang terkait dengan prosedur mendirikan usaha untuk setiap negara tersedia di <http://www.doingbusiness.org> dengan memilih negara melalui daftar urutan (dropdown list) yang tersedia. Metodologi ini dikembangkan oleh Djankov, Simeon, Rafael la Porta, Florencio López-de-Silanes dan Andrei Schleifer, 2002. "The Regulation of Entry". *Quarterly Journal of Economics* 117(1):1-37, dan dipergunakan dalam laporan ini dengan perubahan bersifat minor.

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Doing Business di Indonesia 2012 merekam seluruh prosedur yang wajib dipenuhi perusahaan yang bergerak di sektor konstruksi untuk mendirikan bangunan gudang sesuai dengan kriteria standar yang telah ditetapkan. Prosedur-prosedur tersebut mencakup pengajuan semua dokumen proyek yang terkait (contohnya rencana bangunan dan peta lokasi) kepada pihak yang berwenang; memperoleh semua persetujuan prinsip, izin, surat persetujuan dan sertifikat yang diperlukan; memenuhi semua surat pemberitahuan yang diwajibkan; dan menjalani semua pemeriksaan yang perlu dilakukan. Laporan *Doing Business di Indonesia 2012* juga merekam prosedur-prosedur untuk memperoleh sambungan listrik, air, saluran pembuangan limbah dan sambungan telepon tetap. Prosedur-prosedur yang perlu dilalui untuk mendaftarkan properti sehingga dapat dipergunakan sebagai jaminan atau dialihkan ke badan lain juga direkam. Survei ini memisahkan proses pembangunan bangunan gudang menjadi prosedur yang berbeda-beda dan menghitung waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk merampungkan setiap prosedur. Peringkat dalam hal kemudahan memperoleh izin-izin mendirikan bangunan merupakan rata-rata sederhana dari kedudukan dalam persentase peringkat untuk indikator-indikator komponennya (gambar 5.2).

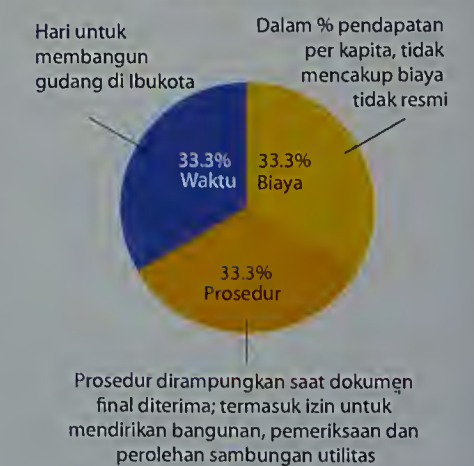
Informasi dihimpun dari para tenaga ahli di bidang perizinan bangunan, termasuk para arsitek, konsultan hukum pendirian bangunan, perusahaan konstruksi, penyedia layanan utilitas dan para pejabat publik yang melakukan pengaturan perizinan untuk mendirikan bangunan, termasuk proses persetujuan dan pemeriksaan. Untuk memastikan bahwa data yang dihimpun tersebut dapat diperbandingkan dengan negara-negara lain yang disurvei, dipergunakan beberapa asumsi tentang usaha, proyek pembangunan gudang dan sambungan utilitas.

Asumsi-asumsi tentang perusahaan konstruksi

Perusahaan (BuildCo):

- Berbentuk perseroan terbatas.
- Menjalankan kegiatan usaha di kota yang terpilih.
- 100% milik pemegang saham swasta dalam negeri.
- Memiliki 5 pemegang saham yang tidak berbentuk badan hukum.
- Memegang izin-izin yang dipersyaratkan dan telah memperoleh perlindungan asuransi untuk melaksanakan proyek konstruksi, seperti pembangunan gudang.
- Memiliki 60 pekerja bangunan dan pegawai lainnya, kesemuanya merupakan warga negara Indonesia dengan keahlian teknis dan pengalaman profesional yang diperlukan guna memperoleh izin dan persetujuan mendirikan bangunan
- Memiliki sekurang-kurangnya 1 orang pegawai yang merupakan arsitek berlisensi dan telah terdaftar pada ikatan arsitek setempat.

GAMBAR 5.2 Mengurus izin-izin mendirikan bangunan gudang
Peringkat didasarkan pada 3 indikator



- Telah melunasi seluruh kewajiban pajaknya dan memperoleh perlindungan asuransi yang diperlukan untuk kegiatan usahanya secara umum (contohnya, asuransi kecelakaan bagi para pekerja bangunan dan asuransi kerugian pihak ketiga).
- Memiliki tanah dimana gudang akan dibangun.

Asumsi-asumsi tentang gudang

Gudang:

- Akan dipergunakan untuk kegiatan-kegiatan penyimpanan umum seperti penyimpanan buku-buku atau alat-alat tulis. Gudang tidak akan dipergunakan untuk barang-barang yang perlu disimpan dalam kondisi khusus, seperti makanan, bahan kimia atau farmasi.
- Memiliki ketinggian 2 lantai, kedua-duanya di atas permukaan tanah, dengan total luas permukaan kurang lebih 14,000 kaki persegi (1,300.6 meter persegi). Masing-masing lantai memiliki ketinggian 9 kaki, 10 inci (3 meter).
- Memiliki akses jalan dan berkedudukan di wilayah pinggiran kota di kota-kota yang dipilih (yaitu, di pinggir kawasan perkotaan namun masih dalam batas wilayah administrasi).
- Tidak berlokasi di suatu kawasan ekonomi atau industri khusus. Persyaratan tata ruang untuk gudang-gudang telah dipenuhi oleh bangunan yang ada di wilayah di mana gudang-gudang serupa dapat ditemukan.
- Berlokasi di sebidang tanah seluas 10,000 kaki persegi (929 meter persegi) yang 100% dimiliki oleh BuildCo dan terdaftar di kadaster dan kantor pendaftaran tanah.
- Merupakan bangunan baru (belum ada bangunan yang berdiri di atas lahan tersebut).
- Memiliki gambar arsitektur dan teknik lengkap yang disusun oleh seorang arsitek berlisensi.
- Akan mencakup semua peralatan teknis yang diperlukan agar bangunan gudang tersebut dapat dioperasikan secara penuh.
- Dibutuhkan waktu selama 30 minggu untuk melakukan kegiatan konstruksi (tidak termasuk segala keterlambatan yang dikarenakan persyaratan administratif dan persyaratan yang ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku).

Asumsi-asumsi tentang sambungan-sambungan utilitas

Sambungan air dan saluran pembuangan:

- Berjarak 32 kaki 10 inci (10 meter) dari sumber air dan saluran pembuangan limbah yang ada.
- Tidak memerlukan air untuk keperluan perlindungan terhadap kebakaran; sebagai gantinya sistem pemadaman api (sistem kering) akan dipergunakan. Sekiranya hukum yang berlaku mengharuskan adanya sistem perlindungan basah terhadap bahaya kebakaran, diasumsikan bahwa kebutuhan air yang tercantum di bawah ini juga mencakup air yang dibutuhkan untuk perlindungan terhadap bahaya kebakaran.
- Kebutuhan air rata-rata adalah 662 liter (175 galon) per hari dan aliran air limbah rata-rata adalah 568 liter (150 galon) per hari.
- Kebutuhan air terbanyak adalah 1.325 liter (350 galon) per hari dan aliran air limbah terbanyak adalah 1.136 liter (300 galon) per hari.
- Permintaan air dan aliran air limbah akan tetap sepanjang tahun.

Sambungan telepon:

- Berjarak 32 kaki, 10 inci (10 meter) dari jaringan telepon umum.
- Merupakan sambungan telepon tetap (*fixed telephone landline*).

Prosedur

Prosedur didefinisikan sebagai interaksi yang dilakukan antara para pegawai atau manajer perusahaan dengan para pihak eksternal, yang mencakup instansi pemerintah, notaris, kantor pertanahan, kadaster, penyelenggara layanan utilitas, petugas pemeriksa pegawai negeri sipil dan swasta serta tenaga ahli selain arsitek dan insinyur teknik yang dipekerjakan oleh perusahaan. Interaksi-interaksi antara para pegawai perusahaan, seperti dalam rangka penyusunan rencana gudang dan pemeriksaan yang dilakukan oleh para pegawai, tidak dihitung sebagai prosedur. Prosedur-prosedur yang harus dirampungkan oleh perusahaan untuk memperoleh sambungan air, saluran pembuangan limbah dan sambungan telepon turut dihitung. Semua prosedur yang dipersyaratkan dalam proses pembangunan gudang menurut hukum yang berlaku atau dalam prakteknya akan dihitung, meskipun prosedur tersebut

dapat diabaikan dalam kasus-kasus yang di luar kebiasaan (tabel 5.2).

Waktu

Waktu direkam dalam hari kalender. Pengukuran waktu merekam durasi tengah yang dibutuhkan untuk merampungkan suatu prosedur dalam praktek. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan, namun waktu pengurusan prosedur tersebut tidak dapat dimulai pada hari yang sama (dengan kata lain, prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan akan dimulai pada hari berikutnya). Apabila suatu prosedur dapat dipercepat perampungannya dengan membayar biaya tambahan, maka prosedur yang dapat dirampungnya dengan waktu paling singkatlah yang akan dipergunakan. Diasumsikan bahwa pengusaha tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Waktu yang dihabiskan oleh BuildCo untuk mengumpulkan informasi tidak dihitung. Diasumsikan bahwa BuildCo telah mengetahui semua persyaratan bangunan dan urutan-urutan prosedurnya sejak awal.

Biaya

Biaya direkam sebagai persentase pendapatan per kapita suatu negara. Hanya biaya resmi yang direkam. Semua biaya yang terkait dengan perampungan prosedur untuk membangun bangunan gudang secara sah direkam, termasuk biaya-biaya yang terkait dengan proses perolehan izin penggunaan lahan dan izin prinsip atas rancangan pra-konstruksi; melalui proses pemeriksaan sebelum, selama dan setelah proses konstruksi berlangsung; memperoleh sambungan utilitas dan mendaftarkan properti gudang. Pajak-pajak tidak rutin yang wajib dilunasi berkaitan dengan perampungan proyek pembangunan gudang juga akan direkam. Peraturan bangunan, informasi dari tenaga ahli setempat dan peraturan khusus serta daftar biaya dipergunakan sebagai sumber informasi biaya. Dalam hal beberapa mitra lokal memberikan perkiraan yang berbeda-beda, maka yang dipergunakan adalah nilai tengah dari perkiraan-perkiraan tersebut.

Rincian data yang terkait dengan mengurus izin-izin mendirikan bangunan untuk setiap perekonomian tersedia di <http://www.doingbusiness>.

TABEL 5.2 Hal-hal apa yang diukur oleh indikator mengurus izin-izin mendirikan bangunan?

Prosedur-prosedur untuk mendirikan bangunan gudang secara sah (jumlah)

Menyampaikan seluruh dokumen terkait dan memperoleh seluruh izin prinsip, izin, persetujuan dan sertifikat yang dibutuhkan

Memenuhi seluruh kewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan dan melalui proses pemeriksaan yang diwajibkan

Memperoleh koneksi utilitas untuk memperoleh sambungan air, saluran pembuangan limbah dan sambungan telepon tetap

Pendaftaran gudang setelah rampung didirikan (jika diperlukan agar gudang dapat dipergunakan sebagai jaminan atau dipindahkan kepemilikannya)

Waktu yang dibutuhkan untuk merampungkan masing-masing prosedur (hari kalender)

Tidak termasuk waktu yang dihabiskan untuk mengumpulkan informasi

Masing-masing prosedur dimulai pada hari yang berbeda

Prosedur rampung saat dokumen final diterima

Tidak ada kontak sebelumnya dengan para pejabat

Biaya yang dibutuhkan untuk merampungkan masing-masing prosedur (% pendapatan per kapita)

Hanya mencakup biaya resmi, tidak termasuk biaya tidak resmi

org dengan memilih negara melalui daftar urutan (drop-down list) yang tersedia.

PENDAFTARAN PROPERTI

Doing Business di Indonesia 2012 merekam seluruh prosedur yang wajib dipenuhi seorang pengusaha (pembeli) untuk membeli properti dari pengusaha (penjual) dan untuk mengalihkan alas hak atas properti tersebut menjadi atas nama pembeli sehingga pihak pembeli dapat menggunakan properti tersebut untuk perluasan usahanya, yaitu menjadikannya sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman baru atau, jika diperlukan, menjual properti tersebut kepada pengusaha lain. Proses tersebut dimulai dengan perolehan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti salinan alas hak penjual jika diperlukan, dan melakukan penelusuran untuk mengetahui kadar ketaatan perusahaan pada ketentuan yang berlaku (*due diligence*) jika dipersyaratkan. Transaksi dipandang telah selesai dilakukan jika transaksi tersebut berlaku terhadap pihak ketiga dan saat pembeli dapat membeli properti tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank atau menjual kembali properti tersebut. Peringkat dalam hal kemudahan pendaftaran properti merupakan rata-rata sederhana dari

kedudukan dalam persentase peringkat untuk indikator-indikator komponennya (gambar 5.3).

Setiap prosedur yang dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku atau berdasarkan praktek yang berlaku, baik apakah hal tersebut merupakan tanggungjawab pihak penjual atau pembeli atau harus dipenuhi oleh pihak ketiga atas nama penjual atau pembeli, akan diperhitungkan. Konsultan hukum properti, notaries dan kantor pendaftaran properti memberikan informasi mengenai prosedur serta waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk merampungkan prosedur tersebut.

Untuk memastikan bahwa data yang dihimpun tersebut dapat diperbandingkan dengan negara-negara lain yang disurvei, dipergunakan beberapa asumsi tentang para pihak, properti dan prosedur yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Asumsi-asumsi tentang para pihak

Para pihak (pembeli dan penjual):

- Merupakan perseroan terbatas.
- Terletak di wilayah pinggiran kota di kota yang terpilih.
- 100% dimiliki oleh pemegang saham swasta dalam negeri.
- Masing-masing memiliki 50 pegawai, kesemuanya warga negara Indonesia.
- Menjalankan kegiatan perdagangan umum.

Asumsi-asumsi tentang properti

Properti:

- Memiliki nilai sebesar 50 kali lipat pendapatan per kapita. Harga jual setara dengan nilai properti.
- Dimiliki secara penuh oleh pihak penjual.
- Tidak ada hak tanggungan yang melekat di atasnya dan telah dimiliki oleh pihak yang sama selama 10 tahun terakhir.
- Telah terdaftar pada kantor pendaftaran tanah atau kadaster, atau keduanya, dan bebas dari sengketa kepemilikan.
- Berkedudukan di zona niaga yang terletak di pinggiran kota, dan tidak memerlukan proses untuk penetapan kesesuaian dengan tata ruang.
- Terdiri dari tanah dan bangunan. Luas tanah adalah 6.000 kaki persegi (557.4 meter persegi). Bangunan gudang memiliki ketinggian 2 lantai dengan luas 10.000 kaki persegi (929 meter persegi) terletak di atas permukaan tanah. Bangunan

gudang berusia 10 tahun, dalam kondisi baik dan memenuhi seluruh standar keamanan bangunan, peraturan bangunan dan persyaratan lain yang berlaku. Hak atas tanah dan bangunan tersebut akan dialihkan secara keseluruhan.

- Tidak akan dilakukan renovasi atau penambahan bangunan setelah transaksi jual beli dilakukan.
- Tidak ada pohon, mata air alami, sumber daya alam atau bangunan bersejarah apapun di lahan tersebut.
- Tidak akan dipergunakan untuk keperluan khusus, dan tidak membutuhkan izin khusus, seperti untuk perumahan, pabrik industrial, penyimpanan limbah atau kegiatan-kegiatan agrikultur jenis-jenis tertentu.
- Tidak ada penghuni (baik yang sah maupun liar), dan tidak ada kepentingan dari pihak lain di dalam properti tersebut.

Prosedur

Prosedur didefinisikan sebagai interaksi yang dilakukan antara pihak pembeli atau penjual, agen-agen mereka (jika penggunaan agen tersebut dipersyaratkan menurut hukum yang berlaku atau dalam praktek) atau properti tersebut dengan para pihak eksternal, yang mencakup instansi pemerintah, para petugas pemeriksa, notaris dan konsultan hukum. Interaksi-interaksi antara para petugas perusahaan dan pegawai perusahaan tidak dihitung sebagai prosedur. Semua prosedur yang harus dirampungkan oleh perusahaan menurut hukum yang berlaku atau dalam praktek untuk mendaftarkan properti turut

GAMBAR 5.3 Pendaftaran properti: pengalihan properti antara 2 perusahaan dalam negeri
Peringkat didasarkan pada 3 indikator



dihitung, bahkan apabila prosedur-prosedur tersebut dapat dihindari dalam kasus-kasus tertentu untuk mana berlaku pengecualian. Diasumsikan bahwa pembeli mengikuti opsi tercepat yang tersedia dan sah menurut hukum serta dipergunakan oleh kebanyakan pemilik properti. Meskipun pembeli dapat menggunakan konsultan hukum atau tenaga profesional lainnya saat diperlukan selama proses pendaftaran, diasumsikan bahwa pihaknya tidak mempekerjakan fasilitator luar dalam proses pendaftaran kecuali hal tersebut diwajibkan menurut hukum yang berlaku atau dalam praktek (tabel 5.3).

Waktu

Waktu direkam dalam hari kalender. Pengukuran waktu merekam durasi tengah yang diperlukan sebagaimana dinyatakan oleh para konsultan hukum pendaftaran properti, notaris dan petugas kantor pendaftaran untuk merampungkan suatu prosedur. Diasumsikan bahwa waktu minimum yang diperlukan untuk setiap prosedur adalah 1 hari. Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan, namun waktu pengurusan prosedur tersebut tidak dapat dimulai pada hari yang sama (dengan kata lain, prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan akan dimulai pada hari berikutnya). Diasumsikan bahwa pengusaha tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Apabila suatu prosedur dapat dipercepat perampungannya dengan membayar biaya tambahan, maka prosedur yang dapat dirampungnya dengan waktu paling singkatlah yang akan dipergunakan.

Meskipun terdapat prosedur-prosedur yang dapat dilakukan secara bersamaan, namun waktu pengurusan prosedur tersebut tidak dapat dimulai pada hari yang sama. Diasumsikan bahwa pembeli tidak membuang-buang waktu dan memiliki komitmen untuk merampungkan setiap prosedur yang masih perlu dilakukan tanpa penundaan. Apabila prosedur tersebut dapat dipercepat dengan membayar biaya tambahan, maka prosedur tercepat yang tersedia dan sah menurut hukum yang berlaku serta dipergunakan oleh kebanyakan pemilik properti akan dipilih. Apabila prosedur tersebut dapat dilakukan secara bersamaan, maka diasumsikan bahwa prosedur tersebut dilakukan secara bersamaan.

Diasumsikan bahwa para pihak yang terlibat telah mengetahui semua peraturan yang berlaku dan urutan prosedur-prosedur sejak awal. Waktu yang dihabiskan untuk menghimpun informasi tidak diperhitungkan.

Biaya

Biaya dicatat sebagai persentase nilai properti yang diasumsikan setara dengan 50 kali lipat pendapatan per kapita. Hanya biaya resmi yang diwajibkan oleh peraturan yang berlaku yang akan direkam, termasuk biaya, bea pengalihan hak atas tanah dan bangunan, bea materai dan pembayaran lain yang dilakukan kepada kantor pendaftaran properti, notaris, instansi publik atau konsultan hukum. Pajak-pajak lainnya seperti pajak atas keuntungan yang diperoleh dalam suatu transaksi atau pajak pertambahan nilai dikecualikan dari penghitungan biaya. Biaya yang ditanggung oleh pembeli dan biaya yang ditanggung oleh penjual juga dihitung. Apabila perkiraan-perkiraan biaya yang disampaikan oleh sumber-sumber informasi yang dipergunakan berbeda-beda, maka nilai tengah yang dilaporkan yang akan dipergunakan.

Rincian data yang terkait dengan pendaftaran properti untuk setiap perekonomian tersedia di <http://www.doingbusiness.org> dengan memilih negara melalui daftar urutan (drop-down list) yang tersedia.

PEMERINGKATAN

Peringkat untuk setiap topik merupakan hasil penghitungan angka rata-rata sederhana dari posisi komponen indikator-indikator dalam persentase peringkat. Kemudahan untuk mendirikan usaha merupakan hasil penghitungan rata-rata sederhana dari peringkat

kota berdasarkan jumlah prosedur dan waktu serta biaya terkait (% pendapatan per kapita) yang diperlukan untuk mendirikan usaha. Kemudahan pengurusan izin-izin mendirikan bangunan merupakan hasil penghitungan rata-rata sederhana dari peringkat kota yang didasarkan pada jumlah prosedur dan waktu serta biaya terkait (% pendapatan per kapita) untuk membangun sebuah gudang. Kemudahan dalam melakukan pendaftaran properti merupakan hasil penghitungan rata-rata sederhana dari peringkat kota berdasarkan jumlah prosedur dan waktu serta biaya terkait (% pendapatan per kapita) untuk mendaftarkan properti.

TABEL 5.3 Hal-hal apa yang diukur oleh indikator pendaftaran properti?

| |
|--|
| Prosedur untuk mengalihkan alas hak atas properti tidak bergerak secara sah (jumlah) |
| Prosedur pra-pendaftaran (contohnya, pemeriksaan hak jaminan yang melekat, pembuatan akta notaris perjanjian jual beli, pembayaran bea balik nama atas properti) |
| Prosedur pendaftaran di kota bisnis terbesar di perekonomian yang disurvei |
| Prosedur paska pendaftaran (contohnya, pengajuan alas hak dengan pemerintah kota) |
| Waktu yang dibutuhkan untuk merampungkan masing-masing prosedur (hari kalender) |
| Tidak termasuk waktu yang dihabiskan untuk mengumpulkan informasi |
| Masing-masing prosedur dimulai pada hari yang berbeda |
| Prosedur rampung saat dokumen final diterima |
| Tidak ada kontak sebelumnya dengan para pejabat |
| Biaya yang dibutuhkan untuk merampungkan masing-masing prosedur (% nilai properti) |
| Hanya biaya resmi, tidak termasuk biaya tidak resmi |
| Tidak termasuk pajak atas nilai tambah atau pajak atas keuntungan yang diperoleh |

Peringkat-peringkat tersebut memiliki ruang lingkup terbatas. Peringkat-peringkat tersebut tidak mempertimbangkan kedekatan suatu negara dengan pasar-pasar besar, mutu dari layanan-layanan prasarananya (selain layanan-layanan yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan), keamanan properti terhadap risiko pencurian dan penjarahan, kondisi-kondisi makroekonomi atau kekuatan yang mendasar dari lembaga-lembaga yang ada. Masih terdapat agenda besar yang belum terselesaikan untuk mengkaji peraturan-peraturan mana sajakah yang menyebabkan timbulnya hambatan-hambatan utama yang dihadapi oleh pelaku usaha, paket reformasi manakah yang paling efektif dan bagaimana konteks suatu perekonomian berkontribusi terhadap isu-isu ini. Indikator-indikator *Doing Business* menyajikan kumpulan data empirik baru yang dapat membantu untuk meningkatkan pemahaman akan permasalahan-permasalahan tersebut.

Ukuran jarak dengan garis depan (*distance to frontier*)

Laporan tahun ini, *Doing Business 2012—Doing business in a more transparent world* (menjalankan usaha di dunia yang lebih transparan), memperkenalkan ukuran baru yang menggambarkan perubahan kebijakan usaha yang mengatur usaha dalam negeri di masing-masing negara dari waktu ke waktu. Ukuran jarak

dengan garis depan menggambarkan jarak suatu negara ke "garis depan (*frontier*)" dan menunjukkan pergerakan suatu negara dalam mempersempit jarak ini dari waktu ke waktu. Garis depan merupakan skor yang diambil dari praktek yang paling efisien atau skor tertinggi yang telah dicapai untuk masing-masing komponen indikator dalam rangkaian 9 indikator *Doing Business* (tidak termasuk indikator mempekerjakan pegawai dan memperoleh tenaga listrik) di negara manapun sejak tahun 2005. Dalam topik mendirikan usaha, misalnya, Selandia Baru memiliki kinerja terbaik dalam hal waktu (1 hari), Kanada dan Selandia Baru memiliki kinerja terbaik dalam hal prosedur yang dipersyaratkan (1), Denmark dan Slovenia memiliki kinerja terbaik dalam hal biaya (0% pendapatan per kapita) dan Australia memiliki kinerja terbaik dalam hal persyaratan modal disetor minimum (0% pendapatan per kapita).

Menghitung jarak ke garis depan untuk masing-masing perekonomian melibatkan 2 langkah kunci. Pertama, setiap skor indikator dinormalisasikan menjadi unit yang setara. Untuk melakukan hal tersebut, maka masing-masing dari 32 komponen indikator y di hitung ulang menjadi $(y - \min) / (\text{maks} - \min)$, dengan nilai minimum (\min) mewakili garis depan—yang merupakan kinerja terbaik untuk indikator tersebut di seluruh perekonomian sejak tahun 2005. Kedua, untuk masing-masing perekonomian, skor-skor yang diperoleh untuk setiap indikator diagregasikan melalui penghitungan rata-rata sederhana menjadi suatu skor jarak ke garis depan. Jarak suatu perekonomian ke garis depan diindikasikan dalam skala yang berkisar antara 0 hingga 100, dimana 0 mewakili garis depan dan 100 merupakan kinerja terburuk.

Selisih antara skor jarak suatu negara ke garis depan tahun 2005 dan skor jarak suatu negara ke garis depan tahun 2011 menggambarkan sejauh mana suatu negara telah melakukan pergerakan yang mempersempit jarak ke garis depan dari waktu ke waktu. Nilai-nilai maksimum (maks) dan minimum (\min) yang terpantau dihitung untuk 174 perekonomian yang disurvei oleh *Doing Business* sejak 2005 dan untuk keseluruhan tahun berlangsungnya survei (sejak tahun 2005 hingga tahun 2011). Tahun 2005 dipilih sebagai data dasar (*baseline*) untuk perekonomian yang disurvei karena tahun tersebut merupakan tahun pertamakalinya data ini tersedia bagi sebagian

besar perekonomian (total 174) dan untuk seluruh rangkaian 9 indikator yang diukur. Untuk mencegah dampak dari keberadaan faktor berbeda yang sangat menonjol (*extreme outliers*) dalam pendistribusian data yang telah dihitung ulang tersebut (hanya sedikit jumlah perekonomian yang membutuhkan 694 hari untuk merampungkan prosedur pendirian usaha, namun banyak perekonomian membutuhkan waktu 9 hari untuk merampungkannya), maksimum (maks) didefinisikan sebagai persentil ke-95 dari data-data yang telah terhimpun untuk semua perekonomian dan seluruh tahun berlangsungnya survei untuk masing-masing indikator.

Tabel kota-kota

Balikpapan, Kalimantan Timur

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 7 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 1 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 12 |
| Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 28 | Waktu (hari) | 52 | Waktu (hari) | 39 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 26,3 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 62,8 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Banda Aceh, Provinsi Aceh

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 5 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 4 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 12 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 29 | Waktu (hari) | 42 | Waktu (hari) | 39 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 19,3 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 66,5 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Bandung, Jawa Barat

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 12 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 8 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 1 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 30 | Waktu (hari) | 44 | Waktu (hari) | 19 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 24,3 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 76,5 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Batam, Kepulauan Riau

| | | | | | |
|---|------|--|-------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 15 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 10 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 20 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 7 |
| Waktu (hari) | 39 | Waktu (hari) | 45 | Waktu (hari) | 54 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 22,7 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 127,3 | Biaya (% nilai properti) | 13,35 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Denpasar, Bali

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 9 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 17 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 12 |
| Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 12 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 31 | Waktu (hari) | 94 | Waktu (hari) | 39 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 22,9 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 71,4 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Gorontalo, Gorontalo

| | | | | | |
|---|------|--|----|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 6 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | np | Pendaftaran Properti (peringkat) | 5 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | np | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 27 | Waktu (hari) | np | Waktu (hari) | 31 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 22,2 | Biaya (% pendapatan per kapita) | np | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Jakarta, DKI Jakarta

| | | | | | |
|---|------|--|-------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 8 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 19 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 1 |
| Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 13 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 45 | Waktu (hari) | 158 | Waktu (hari) | 22 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 17,9 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 105,3 | Biaya (% nilai properti) | 10,81 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Jambi, Jambi

| | | | | | |
|---|------|--|----|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 18 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 2 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 7 |
| Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 44 | Waktu (hari) | 68 | Waktu (hari) | 37 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 20,2 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 32 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Makassar, Sulawesi Selatan

| | | | | | |
|---|----|--|-------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 17 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 11 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 9 |
| Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 35 | Waktu (hari) | 51 | Waktu (hari) | 38 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 22 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 131,5 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 22 | | | | |

Manado, Sulawesi Utara

| | | | | | |
|---|------|--|-------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 20 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 18 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 15 |
| Prosedur (nomor) | 11 | Prosedur (nomor) | 14 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 34 | Waktu (hari) | 107 | Waktu (hari) | 12 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 30,8 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 100,1 | Biaya (% nilai properti) | 11,02 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Mataram, Nusa Tenggara Barat

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 10 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 12 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 4 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 31 | Waktu (hari) | 83 | Waktu (hari) | 25 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 22,4 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 58,4 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Medan, Sumatra Utara

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 6 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 7 |
| Prosedur (nomor) | 11 | Prosedur (nomor) | 7 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 39 | Waktu (hari) | 71 | Waktu (hari) | 37 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 21,2 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 70,3 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | | | | | |

Palangka Raya, Kalimantan Tengah

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 2 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 14 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 16 |
| Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 11 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 27 | Waktu (hari) | 82 | Waktu (hari) | 15 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 22 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 37,5 | Biaya (% nilai properti) | 11,03 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Palembang, Sumatra Selatan

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 11 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 3 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 3 |
| Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 34 | Waktu (hari) | 57 | Waktu (hari) | 21 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 19 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 50,5 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Pekanbaru, Riau

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 16 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 15 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 18 |
| Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 29 | Waktu (hari) | 83 | Waktu (hari) | 29 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 26,6 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 64,5 | Biaya (% nilai properti) | 10,89 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Pontianak, Kalimantan Barat

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 13 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 7 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 9 |
| Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 11 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 42 | Waktu (hari) | 59 | Waktu (hari) | 38 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 17,8 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 32,3 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Semarang, Jawa Tengah

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 4 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 8 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 19 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 10 | Prosedur (nomor) | 7 |
| Waktu (hari) | 28 | Waktu (hari) | 72 | Waktu (hari) | 43 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 19,7 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 38,6 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Surabaya, Jawa Timur

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 14 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 16 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 11 |
| Prosedur (nomor) | 9 | Prosedur (nomor) | 11 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 32 | Waktu (hari) | 116 | Waktu (hari) | 39 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 23,5 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 71,2 | Biaya (% nilai properti) | 10,83 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Surakarta, Jawa Tengah

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 3 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 12 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 17 |
| Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 11 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 29 | Waktu (hari) | 71 | Waktu (hari) | 54 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 20,5 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 41,9 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Yogyakarta, DI Yogyakarta

| | | | | | |
|---|------|--|------|----------------------------------|-------|
| Mendirikan Usaha (peringkat) | 1 | Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan (peringkat) | 5 | Pendaftaran Properti (peringkat) | 6 |
| Prosedur (nomor) | 8 | Prosedur (nomor) | 7 | Prosedur (nomor) | 6 |
| Waktu (hari) | 29 | Waktu (hari) | 51 | Waktu (hari) | 36 |
| Biaya (% pendapatan per kapita) | 18,5 | Biaya (% pendapatan per kapita) | 85,5 | Biaya (% nilai properti) | 10,88 |
| Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | 46,6 | | | | |

Indikator-indikator

Mendirikan Usaha

| | Prosedur (nomor) | Waktu (hari) | Biaya (% pendapa- tan per kapita) | Modal Disetor Minimum (% pendapatan per kapita) | Kemudahan untuk mendirikan usaha (peringkat) |
|---|---------------------|-----------------|--|---|--|
| Balikpapan <i>Kalimantan Timur</i> | 8 | 28 | 26.3 | 46.6 | 7 |
| Banda Aceh <i>Provinsi Aceh</i> | 9 | 29 | 19.3 | 46.6 | 5 |
| Bandung <i>Jawa Barat</i> | 9 | 30 | 24.3 | 46.6 | 12 |
| Batam <i>Kepulauan Riau</i> | 9 | 39 | 22.7 | 46.6 | 15 |
| Denpasar <i>Bali</i> | 8 | 31 | 22.9 | 46.6 | 9 |
| Gorontalo <i>Gorontalo</i> | 9 | 27 | 22.2 | 46.6 | 6 |
| Jakarta <i>DKI Jakarta</i> | 8 | 45 | 17.9 | 46.6 | 8 |
| Jambi <i>Jambi</i> | 10 | 44 | 20.2 | 46.6 | 18 |
| Makassar <i>Sulawesi Selatan</i> | 10 | 35 | 22 | 46.6 | 17 |
| Manado <i>Sulawesi Utara</i> | 11 | 34 | 30.8 | 46.6 | 20 |
| Mataram <i>Nusa Tenggara Barat</i> | 9 | 31 | 22.4 | 46.6 | 10 |
| Medan <i>Sumatra Utara</i> | 11 | 39 | 21.2 | 46.6 | 19 |
| Palangka Raya <i>Kalimantan Tengah</i> | 8 | 27 | 22 | 46.6 | 2 |
| Palembang <i>Sumatra Selatan</i> | 10 | 34 | 19 | 46.6 | 11 |
| Pekanbaru <i>Riau</i> | 10 | 29 | 26.6 | 46.6 | 16 |
| Pontianak <i>Kalimantan Barat</i> | 10 | 42 | 17.8 | 46.6 | 13 |
| Semarang <i>Jawa Tengah</i> | 9 | 28 | 19.7 | 46.6 | 4 |
| Surabaya <i>Jawa Timur</i> | 9 | 32 | 23.5 | 46.6 | 14 |
| Surakarta <i>Jawa Tengah</i> | 8 | 29 | 20.5 | 46.6 | 3 |
| Yogyakarta <i>DI Yogyakarta</i> | 8 | 29 | 18.5 | 46.6 | 1 |

Mengurus Izin-izin Mendirikan Bangunan

| | Prosedur (nomor) | Waktu (hari) | Biaya (% pendapatan per kapita) | Kemudahan mengurus izin-izin mendirikan usaha (peringkat) |
|--|---------------------|-----------------|---------------------------------------|--|
| | 8 | 52 | 62.8 | 1 |
| | 10 | 42 | 66.5 | 4 |
| | 10 | 44 | 76.5 | 8 |
| | 9 | 45 | 127.3 | 10 |
| | 12 | 94 | 71.4 | 17 |
| | NP | NP | NP | NP |
| | 13 | 158 | 105.3 | 19 |
| | 10 | 68 | 32 | 2 |
| | 8 | 51 | 131.5 | 11 |
| | 14 | 107 | 100.1 | 18 |
| | 10 | 83 | 58.4 | 12 |
| | 7 | 71 | 70.3 | 6 |
| | 11 | 82 | 37.5 | 14 |
| | 9 | 57 | 50.5 | 3 |
| | 10 | 83 | 64.5 | 15 |
| | 11 | 59 | 32.3 | 7 |
| | 10 | 72 | 38.6 | 8 |
| | 11 | 116 | 71.2 | 16 |
| | 11 | 71 | 41.9 | 12 |
| | 7 | 51 | 85.5 | 5 |

Pendaftaran Properti

| | Prosedur (nomor) | Waktu (hari) | Biaya (% nilai properti) | Kemudahan mendaftarkan properti (peringkat) |
|---|---------------------|-----------------|--------------------------------|--|
| Balikpapan <i>Kalimantan Timur</i> | 6 | 39 | 10.88 | 12 |
| Banda Aceh <i>Provinsi Aceh</i> | 6 | 39 | 10.88 | 12 |
| Bandung <i>Jawa Barat</i> | 6 | 19 | 10.88 | 1 |
| Batam <i>Kepulauan Riau</i> | 7 | 54 | 13.35 | 20 |
| Denpasar <i>Bali</i> | 6 | 39 | 10.88 | 12 |
| Gorontalo <i>Gorontalo</i> | 6 | 31 | 10.88 | 5 |
| Jakarta <i>DKI Jakarta</i> | 6 | 22 | 10.81 | 1 |
| Jambi <i>Jambi</i> | 6 | 37 | 10.88 | 7 |
| Makassar <i>Sulawesi Selatan</i> | 6 | 38 | 10.88 | 9 |
| Manado <i>Sulawesi Utara</i> | 6 | 12 | 11.02 | 15 |
| Mataram <i>Nusa Tenggara Barat</i> | 6 | 25 | 10.88 | 4 |
| Medan <i>Sumatra Utara</i> | 6 | 37 | 10.88 | 7 |
| Palangka Raya <i>Kalimantan Tengah</i> | 6 | 15 | 11.03 | 16 |
| Palembang <i>Sumatra Selatan</i> | 6 | 21 | 10.88 | 3 |
| Pekanbaru <i>Riau</i> | 6 | 29 | 10.89 | 18 |
| Pontianak <i>Kalimantan Barat</i> | 6 | 38 | 10.88 | 9 |
| Semarang <i>Jawa Tengah</i> | 7 | 43 | 10.88 | 19 |
| Surabaya <i>Jawa Timur</i> | 6 | 39 | 10.83 | 11 |
| Surakarta <i>Jawa Tengah</i> | 6 | 54 | 10.88 | 17 |
| Yogyakarta <i>DI Yogyakarta</i> | 6 | 36 | 10.88 | 6 |

DAFTAR PROSEDUR

Mendirikan Usaha

Balikpapan, Kalimantan Timur

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)
 Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,201
 Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien.

Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayar biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia – TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya diperkirakan bahwa pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan verifikasi lebih lanjut sedangkan NPWP dapat diperoleh dalam waktu 1 hari.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *an-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 6. Memperoleh Izin Gangguan (HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMP2T)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 750.000,- (Untuk HO)

Ulasan: Sejak April 2010, menyesuaikan dengan Prosedur Tetap (*Standard Operating Procedure*) BPMP2T yang baru, pengurusan perizinan-perizinan tersebut dapat dilakukan dalam satu paket. Pemohon hanya melampirkan satu berkas dokumen persyaratan kepada BPMP2T, kemudian dokumen tersebut akan diverifikasi dan BPMP2T akan mengeluarkan bukti penerimaan dokumen (No. Registrasi). Tim teknis akan mengadakan survey ke lokasi tempat usaha, dimana pemilik perusahaan tidak diwajibkan untuk hadir. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan (BAPL) dijadikan sebagai dasar pertimbangan diterima atau tidaknya suatu pengajuan perizinan. Setelah tim teknis memandang bahwa pengajuan perizinan tersebut tidak bermasalah, sertifikat Perizinan akan di print dan ditandatangani oleh Kepala BPMP2T. Pemohon akan diberitahukan melalui telepon untuk mengambil sertifikat perizinan yang telah disahkan.

Berikut adalah persyaratan pengajuan permohonan izin yang harus dilampirkan:

- a. Formulir permohonan;
- b. Anggaran Dasar;
- c. Foto kopi KTP;
- d. Foto kopi IMB atau surat perjanjian sewa;
- e. Gambar peta lokasi;
- f. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
- g. Foto Direktur ukuran 3x4;
- h. Izin tetangga diketahui oleh RT (untuk HO);
- i. Bukti pembayaran PBB terakhir;
- j. NPWP dan NPWPD (pembayaran fiskal daerah);

k. Neraca anggaran perusahaan diatas materai Rp. 6.000;

l. Foto kopi izin teknis terkait jenis usaha.

Berdasarkan Perda No. 10 tahun 2008 tentang retribusi HO, berikut adalah formula penghitungan biaya retribusi HO:

Lokasi usaha x indeks lokasi x Jumlah indeks gangguan x Tarif

100 m² x 3 x (1+1) x Rp. 1.250,- = Rp. 750.000,-.

Berdasarkan UJ Pajak dan retribusi terbaru yaitu UU No. 28 tahun 2009 dan Instruksi Walikota No. 1 tahun 2011, biaya pengurusan izin SIUP& TDP sudah dihapuskan, dan berdasarkan Instruksi Walikota ini menetapkan waktu maksimal pengurusan izin adalah 14 hari, namun dalam prakteknya dapat lebih cepat yakni 5 hari.

Prosedur 7*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon akan kembali ke kantor untuk mengambil foto kopi resmi bukti pendaftaran ketenagakerjaan tersebut. Untuk perusahaan yang memiliki tenaga kerja kurang dari 50, proses verifikasi dapat dilakukan secara langsung di tempat.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya*

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengisian formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Banda Aceh, Provinsi Aceh

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Dota hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000 (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.020.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampainya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;

5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Perizinan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil. NPPKP memerlukan proses verifikasi lebih lanjut setelah diterimanya permohonan, namun demikian NPWP dapat diperoleh cukup dalam 1 hari. NPWP dan NPPKP dapat diperoleh dalam waktu 2 hari. Proses memperoleh NPPKP dapat menghabiskan waktu 7-14 hari jika perusahaan terpilih secara acak untuk menjalani pemeriksaan secara fisik di lapangan.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 6. Memperoleh Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP)

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Qanun Kota Banda Aceh No. 4/2003 mengatur penerbitan SITU di Banda Aceh. Surat Izin Tempat Usaha (SITU) merupakan persyaratan untuk memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP). Pemohon mengajukan dokumen persyaratan yang telah lengkap kepada KPPTSP, kemudian pemohon akan mendapatkan No. registrasi, dan membayar biaya administrasi melalui Bank yang berada di

KPPTSP. Penerbitan izin dapat dilakukan pada hari yang sama jika dokumen telah lengkap. Berikut adalah persyaratan yang harus dilengkapi:

- Surat Permohonan yang ditandatangani oleh pemohon diatas materai (Rp. 6.000);
- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
- Akte Pendirian Perusahaan bagi yang berbadan Hukum;
- Pas photo warna ukuran 3 x 4 cm sebanyak 2 (dua) lembar; dan
- Status tempat usaha.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP Kota Banda Aceh)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 275.000,- (Rp. 75.000,- untuk SIUP + Rp. 200.000,- untuk TDP)

Ulasan: SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada waktu yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP Kota Banda Aceh). Pemohon mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi berikut dengan dokumen-dokumen persyaratan lainnya, memperoleh bukti tanda terima, dan melakukan pembayaran biaya resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Namun, pada umumnya waktu untuk mendapatkan SIUP & TDP lebih cepat yaitu 2 hari.

Berdasarkan Qanun No. 6/2004 dan Qanun No. 7/2004, biaya untuk mendapatkan TDP adalah Rp. 200.000,- dan biaya untuk SIUP Menengah (PT) adalah Rp. 75.000,-. Proses pembayaran dilakukan di loket Bank Pemerintah setempat yang berada di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP Kota Banda Aceh).

SIUP & TDP berlaku selama 5 tahun. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dipikirkan saat mengajukan permohonan SIUP & TDP:

- Formulir permohonan;
- Pasfoto pemohon ukuran 3 x 4 sebanyak 4 (empat) lembar;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;
- Fotokopi Surat Izin Tempat Usaha (SITU) yang masih berlaku;
- Fotokopi Bukti pembayaran;
- Fotokopi akte pendirian perusahaan beserta semua perubahannya yang disahkan oleh Notaris, serta bukti pendaftaran di pengadilan apabila badan usaha tersebut berbentuk Perseroan Terbatas (PT);
- Fotokopi pengesahan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia apabila badan usaha tersebut Perseroan Terbatas (PT);
- Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- Fotokopi Izin HO untuk industri spesifik.

Prosedur 8*. Wajib Lapor Tenaga Kerja oleh Perusahaan melalui Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP Kota Banda Aceh).

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker Kota Banda Aceh. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

Berdasarkan Keputusan Walikota No. 56 tahun 2010 tentang pendelegasian kewenangan untuk penandatanganan pendaftaran wajib lapor ketenagakerjaan, prosedur ini sekarang diurus di KPPTSP dan tidak lagi pada Dinas Tenaga Kerja. Pemohon dapat datang dan langsung mengisi formulir pendaftaran.

Besarnya biaya tergantung pada jumlah tenaga kerjanya:

- 1-25 tenaga kerja: Rp. 25.000,-;
- 25-50 tenaga kerja: Rp. 50.000,-;
- 50-99 tenaga kerja: Rp. 75.000,-.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

- Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan

Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28/2002).

• Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Bandung, Jawa Barat

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Dota hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah :

Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.020.000 (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien.

Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari kantor Kelurahan setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan atau oleh manajemen gedung apabila ruangan kantor yang dipergunakan perusahaan merupakan ruangan yang disewa. Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai jenis usaha yang akan dijalankan, perjanjian sewa menyewa tempat usaha, dan keterangan bahwa pengusaha telah mensosialisasikan pendirian perusahaannya kepada tetangga sekitar, dan formulir surat keterangan domisili juga harus memuat nomor dan tanggal akta pendirian berikut dengan nama notaris, serta melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani.

Tidak terdapat biaya resmi untuk memperoleh surat keterangan domisili di Bandung. Namun demikian, sebagai gantinya pihak pemohon dapat diminta untuk menyampaikan "sumbangan sosial yang bersifat sukarela" untuk pengembangan lingkungan.

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat di akses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 th 2007.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;

4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;

5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 7. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (Hinder Ordinantie- HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 726.000,- (Rp. 306.000,- untuk SITU/HO + Rp. 420.000,- untuk TDP)

Ulasan: Pengajuan permohonan untuk HO, SIUP dan TDP dapat dilakukan secara bersamaan, di satu loket, melalui satu petugas di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT). Proses untuk ketiga perizinan tsb adalah sbb:

1. Pemohon mengajukan berkas untuk ketiga izin tsb ke BPPT dan mendapatkan no resi pendaftaran;
2. BPPT akan memverifikasi dokumen tsb;

- Tim teknis akan mengadakan survei ke lapangan untuk mengecek kebenaran lokasi, jenis usaha dan jenis gangguan yang akan ditimbulkan (pemohon tidak diwajibkan hadir);
- Setelah pengecekan akan dibuat berita acara pemeriksaan sebagai dasar pertimbangan disetujui tidaknya permohonan izin tsb;
- Jika permohonan disetujui, maka izin tsb dapat langsung diterbitkan.

HO akan diproses terlebih dahulu karena HO merupakan pra syarat untuk pengajuan SIUP. Bersamaan dengan disetujuinya permohonan izin HO, SIUP & TDP dapat mulai diproses. Umumnya proses penerbitan izin tersebut dapat dilakukan dalam jangka waktu 5 hari.

Persyaratan yang harus dilampirkan untuk ketiga izin tsb yaitu:

- Formulir permohonan;
- Foto kopi akta pendirian perusahaan dan bukti pengesahan oleh Kemenhukham;
- Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
- Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan;
- Persetujuan surat dari pemilik tanah (jika bukan milik sendiri);
- Surat keterangan domisili (untuk HO);
- Pernyataan tidak keberatan dari tetangga yang bersebelahan dengan lokasi perusahaan (diketahui RT dan RW);
- Pernyataan pemohon tentang kesanggupan memenuhi/mentaati ketentuan pelestarian lingkungan (untuk HO);
- Pas photo 4x6 (2 lembar).

Mengacu pada Permendag No. 46/2009 dan Peraturan Walikota Bandung, tidak ada lagi biaya dalam pengurusan SIUP baru. Berdasarkan Perda No. 12/2002, Biaya untuk TDP adalah Rp. 420.000,-. Berdasarkan Perda No. 27 tahun 2002 tentang Izin Gangguan (HO). Biaya pengajuan HO dihitung sesuai dengan formula yang telah ditetapkan yaitu:

Lokasi usaha x indeks lokasi (3) x indeks gangguan x tarif
 $= 100 \text{ m}^2 \times 3 \text{ (alteri primer)} \times 2 \times 510 = \text{Rp. } 306.000,-$

Walaupun proses pengajuan dapat dilakukan secara online (www.boss.or.id) namun tetap saja pemohon harus datang untuk mengajukan dokumen resmi.

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang memiliki kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung. Walaupun tidak ada biaya resmi, ada kemungkinan dikenakan biaya administrasi tidak resmi, yang besarnya dimulai dari Rp. 150.000,-.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

- Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Batam, Kepulauan Riau

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.800.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Memperoleh Surat Keterangan Domisili dari Kantor Kelurahan

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat keterangan domisili merupakan prasyarat untuk pengajuan prosedur lainnya, sehingga prosedur ini wajib dilakukan. Secara resmi tidak ada biaya dalam pengurusan prosedur ini, namun dalam prakteknya biasanya pemohon membayar biaya sekitar Rp. 300.000,- - Rp.600.000,-. Berikut ini adalah beberapa dokumen yang harus dilampirkan:

- Foto kopi akta pendirian perusahaan;
- Fotokopi KTP direktur;
- Photo ukuran 3x4 (2 lembar);
- Surat rekomendasi dari Rukun Tetangga (RT);
- Peta lokasi usaha;
- Bukti sewa tempat usaha.

Mulai 1 Januari 2011, berdasarkan instruksi walikota, Camat tidak diperbolehkan lagi untuk mengeluarkan surat keterangan domisili, namun notaris tetap membutuhkannya sehingga prosedur ini tetap diwajibkan.

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 th 2007.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari "Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman

melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini wajib karena merupakan prasyarat untuk pengajuan prosedur lainnya yaitu untuk pengajuan SIUP. Prosedur ini dapat dilakukan secara online melalui www.pajak.go.id, namun kebanyakan pemohon umumnya mendatangi langsung kantor pajaknya sekaligus membawa dokumen asli yang menjadi kelengkapan persyaratan. Berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan:

1. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
2. Foto kopi akta;
3. Foto kopi surat keterangan domisili;
4. Bukti pembayaran PBB;
5. Bukti kepemilikan lahan usaha atau bukti sewa.

Waktu untuk menyelesaikan prosedur ini berkisar antara 2-7 hari; tidak ada biaya resmi, namun dalam prakteknya pemohon biasa membayar biaya Rp. 50.000,- - Rp. 200.000,-.

Di Batam, berdasarkan surat edaran Direktur Jenderal Pajak No. 37 tahun 2009, per 1 Januari 2009 pengusaha tidak perlu mengajukan NPPKP.

Prosedur 7. Mengajukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Batam

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 500.000,- (untuk TDP)

Ulasan: Berdasarkan Keputusan Walikota No. 8 tahun 2001 dan Prosedur Tetap (*Standard Operating Procedure/SOP*) di pelayanan Perizinan terpadu (<http://www.bpb Batam.go.id/ini/aboutBida/pemko2.jsp>), persyaratan untuk mendapatkan SIUP adalah:

1. Formulir permohonan, termasuk no. telp. dan stempel perusahaan;
2. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
3. Asli dan foto kopi pengesahan perusahaan dari Kemenhukham (3 lembar);
4. Foto kopi KTP;
5. Foto kopi NPWP PT;
6. Foto kopi surat keterangan domisili+asli dilampirkan pada waktu pengurusan;
7. Bukti kepemilikan lahan usaha atau sewa;
8. Peta lokasi usaha;
9. Asli neraca perusahaan+cap perusahaan; dan
10. Foto ukuran 3x4 4 lembar.

Waktu resmi untuk mengurus prosedur ini berdasarkan SOP adalah 3 hari, dan dalam prakteknya pun telah sesuai dengan yang SOP yang ditetapkan.

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Walaupun tidak ada biaya secara resmi, namun umumnya ada biaya administratif minimal sebesar Rp. 150.000,-

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulannya sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Denpasar, Bali

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.520.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia - TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *an-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 6. Mendapatkan Izin Paket Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Dinas Perizinan kota Denpasar

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 850.000,- (Rp. 500.000,- untuk SITU + Rp. 250.000,- untuk SIUP + Rp. 100.000,- untuk TDP)

Ulasan: Berdasarkan Peraturan Walikota No. 6 tahun 2010 (berlaku sejak tanggal 28 Januari 2010) tentang sistem Perizinan satu paket, prosedur ini dapat dilakukan secara paket.

Daftar biaya resmi SITU berdasarkan Perda No. 7 tahun 2005:

1. Perusahaan besar (modal diatas Rp. 500.000.000,-): Rp. 700.000,-;
2. Perusahaan menengah (modal diatas Rp. 200.000.000,-): Rp. 500.000,-;
3. Perusahaan kecil (modal dibawah Rp. 200.000.000,-): Rp. 300.000,-.

Daftar biaya resmi SIUP berdasarkan Perda No. 13 tahun 2002:

1. Perusahaan besar (modal diatas Rp. 500.000.000,-): Rp. 500.000,-;
2. Perusahaan menengah (modal diatas Rp. 200.000.000,-): Rp. 250.000,-;
3. Perusahaan kecil (modal dibawah Rp. 200.000.000,-): Rp. 100.000,-.

Daftar Biaya resmi TDP:

- a. TDP (PT) Rp. 100.000,-;
- b. TDP (Perusahaan Asing) Rp. 250.000,-;
- c. TDP (CV/Firma) Rp. 25.000,-;
- d. TDP (Perusahaan Perorangan/PO) Rp. 10.000,-;
- e. TDP (Perusahaan bentuk lainnya) Rp. 100.000,-;
- f. TDP (Koperasi) Rp. 5.000,-;
- g. TDP (BUMD) Rp. 50.000,-;

Daftar dokumen yang harus dilampirkan untuk pengajuan izin-izin diatas:

1. Formulir permohonan diatas materai Rp. 6.000,-;
2. Foto kopi NPWP;
3. Peta lokasi;
4. Neraca perusahaan;
5. Surat rekomendasi lingkungan dari tim teknis;
6. Foto kopi akta pendirian perusahaan yang disahkan oleh Kemenhukham;
7. Foto kopi KTP;
8. Sertifikat izin usaha (untuk perpanjangan izin);
9. Bukti kepemilikan tanah;
10. Pasfoto pemohon.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Gorontalo, Gorontalo

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.300.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada

umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat di akses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia -TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut.

NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 6. Pembayaran biaya fiskal daerah di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan & Aset Daerah (DPPKAD)

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 37.500,- (Untuk reklame ukuran 1x1 m2)

Ulasan: Prosedur ini merupakan pra-syarat untuk mengajukan izin operasional. Dibawah ini adalah dokumen yang harus dilampirkan:

1. Foto kopi KTP;
2. Bukti pembayaran PBB; dan
3. Bukti pembayaran izin reklame.

Prosedur 7. Mengajukan Izin Tempat Usaha (SITU), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT)

Waktu: 2 hari

Biaya: Rp. 835.000,- (Rp. 500.000,- untuk SIUP + Rp. 250.000,- untuk TDP + Rp. 75.000,- untuk SITU + Rp. 10.000,- biaya fiskal daerah)

Ulasan: Prosedur ini dapat dilakukan secara paket di KPPT. Dokumen yang harus dilampirkan untuk pengajuan SITU, SIUP, dan TDP:

1. Foto kopi KTP;
2. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
3. Materai Rp. 6.000 (4 lembar);

4. Foto kopi SITU (hanya untuk perpanjangan SIUP&TDP);
5. Bukti pembayaran fiskal daerah di KPPT (Rp. 10.000,-);
6. Neraca perusahaan (Jika tidak ada informasi mengenai hal ini di dalam akta pendirian perusahaan);

Pemohon mengajukan dokumen persyaratan yang telah lengkap kepada KPPT dan membayar biaya pengurusan perizinan. KPPT akan melakukan pengecekan dokumen, setelah proses pengecekan selesai kemudian KPPT akan menginformasikan kepada pemohon melalui telepon untuk mengambil sertifikat perizinan tersebut (SITU, SIUP dan TDP). Proses pengurusan perizinan di KPPT telah menggunakan sistem komputer sehingga prosesnya cepat dan dapat diselesaikan dalam waktu 1 hari.

Daftar biaya resmi SIUP berdasarkan Perda No. 21 tahun 2001:

Modal usaha Rp. 50.000.000,- – Rp. 100.000.000,-
Rp. 150.000,-;

Modal usaha Rp. 150.000.000,- – Rp. 200.000.000,-
Rp. 350.000,-;

Modal usaha Rp. 200.000.000,- – Rp. 500.000.000,-
Rp. 500.000,-;

Modal usaha diatas Rp. 500.000.000,- Rp. 750.000,-

Biaya untuk TDP (PT) adalah Rp. 250.000,-.

Berdasarkan Perda No. 12 tahun 2003 tentang SITU, biaya untuk SITU Rp. 75.000,-. Perda terbaru yang mengatur tentang SITU yaitu Perda No. 10 tahun 2011 akan diimplementasikan pada Juli 2011.

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon akan kembali ke kantor untuk mengambil foto kopi resmi bukti pendaftaran ketenagakerjaan tersebut.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Jakarta, DKI Jakarta

Bentuk stondor badan hukum perusahaan: perseroon terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum dipernak digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan HAM terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan nama tersebut harus dilaksanakan oleh notaries (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh Notaris). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari. Apabila para pemegang saham pendiri perusahaan berkeyakinan bahwa nama yang akan digunakan belum pernah dipergunakan oleh perusahaan Indonesia lain, maka prosedur ini tidak diperlukan.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 2.526.816,- (biaya notaris)

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)-yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia-hanya dapat diakses oleh notaries, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas-PT) dapat diperoleh informasinya melalui website Sistem Administrasi Badan Hukum (dikenal dengan SABH) (www.sisminbakum.go.id),

Dimana didalamnya disebutkan bahwa terdapat biaya PNBP yang harus dibayarkan dalam proses pendirian perusahaan yaitu sebesar Rp. 200.000,- dan dibayarkan melalui notaris.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Apabila permohonan telah dilengkapi, Kemenhukham akan menyampaikan pemberitahuan "tidak ada penolakan" atas permohonan tersebut. Namun demikian, apabila permohonan tersebut belum lengkap, Kemenhukham akan menyatakan keberatannya atas permohonan tersebut secara langsung melalui media elektronik.
3. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;

5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Biaya dalam prosedur ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan tarif biaya PNBP yang berlaku di Kemenhukham yang telah berlaku sejak 28 Mei 2009.

Prosedur 5. Mengajukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu.

Waktu: 15 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab (umumnya Direktur Utama) perusahaan tersebut. Kementerian Industri dan Perdagangan yang menerbitkan SIUP untuk perusahaan non-fasilitas penanaman modal dapat mempersyaratkan dilampirkannya surat keterangan kelakuan baik dari pihak kepolisian Indonesia atas nama pihak penanggungjawab perusahaan. Umumnya, salinan dokumen-dokumen berikut ini perlu dilampirkan saat mengajukan SIUP:

- a. Anggaran Dasar (Salinan);
- b. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
- c. Kartu Tanda Penduduk dari Direktur Utama Perusahaan;
- d. Akta Notaris.

Setelah proses pengecekan dokumen permohonan, pihak Kelurahan akan meneruskan dokumen tersebut kepada Dinas teknis terkait untuk proses pengecekan berikutnya. Proses tersebut memerlukan waktu 2 hari untuk mendapatkan tanda tangan dari kepala dinas dikarenakan tidak adanya pendelegasian kewenangan penandatanganan. Ketika dokumen permohonan tersebut dikembalikan, SIUP sudah diterbitkan.

Meskipun tidak ada biaya resmi, umumnya pemohon membayar biaya administratif tidak resmi. Biaya tersebut tergantung dari negosiasi kedua belah pihak dan umumnya berkisar antara.

Perusahaan kecil Rp. 400.000.- sampai Rp. 500.000;

Perusahaan menengah Rp. 600.000,- sampai Rp. 700.000;

Perusahaan besar Rp. 750.000,- sampai Rp. 1.000.000,-

SIUP & TDP dapat diperoleh di kantor Pelayanan perizinan terpadu melalui mekanisme prosedur yang telah terstandarisasi (Prosedur Tetap / *Standard Operating Procedure-SOP*).

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No. 36/M-Dag/PER/9/2007 tentang Penerbitan SIUP, SIUP akan diterbitkan dalam jangka waktu 3 hari sejak diterimanya dokumen lengkap namun dalam prakteknya menghabiskan waktu 3-7 hari.

Prosedur 6. Mendaftar di Departemen Tenaga Kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 14 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Tidak ada biaya resmi dalam pengurusan prosedur ini, namun pemohon umumnya membayar Rp. 100.000.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

Prosedur 8*. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Wajib Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat.

Waktu: 1 hari (1-2 hari)

Biaya: Tidak ada biaya

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Jambi, Jambi

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.526.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili tempat usaha dari Kantor Kelurahan

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat keterangan tempat usaha dari Kelurahan tersebut ditujukan sebagai fungsi pengawasan terhadap perusahaan-perusahaan yang akan beroperasi di Jambi. Dalam Surat Keterangan domisili tempat usaha selain mendapatkan tanda

tangan dari Lurah, surat ini harus mendapat persetujuan tanda tangan (*advis*) dari Camat sebagai bentuk dari *advis* yang diberikan oleh Camat.

Pemohon hanya membawa KTP sebagai persyaratannya.

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendalang Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi berkisar Rp. 50.000,-.

Prosedur 7. Mengajukan permohonan SITU ke Dinas Tata Kota

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini wajib dilakukan sebagai prasyarat untuk mengajukan SIUP/TDP.

Prosedur 8. Mengajukan permohonan Izin Gangguan, SIUP & TDP di Kantor Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPTSP)

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 120.000,- (untuk HO)

Ulasan: Pengurusan izin gangguan, SIUP & TDP dapat dilakukan secara paket di KPTSP. Pemohon hanya melampirkan 1 berkas saja. Setiap perusahaan baru wajib mengurus Izin Gangguan, baik jenis usaha dengan gangguan kecil maupun besar. Dalam proses pengurusan perizinan paket ini tidak diperlukan lagi inspeksi lapangan, karena inspeksi sudah dilakukan sebelumnya pada saat pengusaha mengurus SITU. Persyaratan yang harus dilampirkan dalam proses pengajuan izin paket (HO, SIUP&TDP) tersebut adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan;
2. Foto ukuran 3x4 (3 lembar);
3. Foto kopi KTP;

4. Foto kopi bukti kepemilikan tanah atau sewa bangunan;
5. Bukti pembayaran PBB;
6. Foto kopi Akta pendirian perusahaan;
7. Surat keterangan tidak keberatan dari tetangga;
8. Surat keterangan domisili;
9. Foto kopi SITU;
10. Foto kopi izin gangguan (untuk SIUP & TDP);
11. Foto kopi NPWP.

Berdasarkan Perda No. 9 tahun 2005 tentang izin gangguan untuk usaha perdagangan dan industri, biayanya dihitung berdasarkan formula: Tarif lingkungan x luas lokasi usaha x indeks lokasi x indeks gangguan

Klasifikasi indeks tarif lingkungan:

1. Gangguan besar: Rp. 500,-/m²
2. Gangguan menengah: Rp. 400,-/m²
3. Gangguan kecil: Rp. 300,-/m².

Klasifikasi indeks gangguan:

1. Besar: 4
2. Menengah: 3
3. Kecil: 2

Klasifikasi indeks jalan:

1. Jalan provinsi: 4
2. Jalan kota: 3
3. Jalan lokal: 2

Jika diasumsikan bahwa luas ruang tempat usaha adalah 100m², maka biaya izin gangguan adalah:

= Tarif lingkungan x luas ruang tempat usaha x indeks lokasi x indeks gangguan
= 300 x 100 x 2 x 2
= Rp. 120.000.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan terbaru yang menghapuskan biaya SIUP&TDP, maka biaya yang dikenakan hanya bagi perpanjangan izin saja. Namun dalam prakteknya pemohon tetap membayar biaya tidak resmi berkisar Rp. 500.000,- - Rp. 800.000,-.

Prosedur 9*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Tidak ada biaya resmi dalam pengurusan prosedur ini, namun pemohon umumnya membayar Rp. 100.000,-.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Makassar, Sulawesi Selatan

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan

dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.020.000 (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris selempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP

dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Mendapatkan Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat keterangan ini dikeluarkan oleh kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan atau oleh manajemen gedung apabila ruangan kantor yang dipergunakan perusahaan merupakan ruangan yang disewa. Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian serta nama notaris, dengan melampirkan salinan akta pendirian yang telah ditandatangani.

Meskipun tidak terdapat biaya resmi untuk surat keterangan ini, pihak pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi. Biayanya berkisar antara Rp. 100.000,- hingga Rp. 500.000,- bergantung pada kelurahan yang menangani.

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) - yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia - hanya dapat di akses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas - PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat diajukan secara on-line namun demikian pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 7. Mendapatkan Izin Gangguan (HO) di Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan (KPAP)

Waktu: 6 hari

Biaya: Rp. 100.000,- (100m² x 2 (indeks jalan) x 1 (indeks gangguan) x Rp. 500,-/m²)

Ulasan: Pemohon harus memperoleh surat pernyataan tidak keberatan dari para tetangga. Seorang petugas akan mengunjungi lokasi perusahaan pada hari yang sama dengan atau hari berikutnya setelah permohonan diajukan. Pengusaha tidak perlu hadir di lapangan selama proses pemeriksaan. Biaya perizinan bergantung pada ukuran ruang usaha dan lokasi yang terkait, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah No. 6/2004 tentang Retribusi HO. Formula biaya perizinan HO adalah: ukuran lokasi/ruang usaha x indeks jalanan x indeks gangguan x Rp. 500,-/meter persegi.

Berikut ini adalah dokumen yang harus dilampirkan untuk pengajuan HO/SITU:

1. Surat keterangan domisili dari Kelurahan setempat;
2. Foto kopi KTP;
3. Surat rekomendasi dari Dinas terkait;
4. Foto kopi Akta perusahaan;
5. Foto kopi PBB;
6. Foto kopi surat keterangan izin lokasi;
7. Foto kopi IMB dan Peta lokasi usaha (Jika gedung adalah milik sendiri);
8. Surat pernyataan dari pengusaha yang menyatakan bahwa aktivitas perusahaan tidak akan menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitar; dan
9. Photo ukuran 3 x 4cm (4 lembar).

Pemohon mengajukan dokumen persyaratan lengkap ke KPAP kemudian KPAP akan memverifikasi kelengkapan dokumen. Setelah selesai pengecekan oleh KPAP, dokumen akan diproses lebih lanjut di Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag). Berikut digambarkan alur proses pengurusan perizinan di Makassar:

1. Pemohon mengisi surat permohonan dan mengajukannya bersamaan dengan kelengkapan dokumen lainnya ke KPAP;
2. KPAP akan melakukan pengecekan dokumen (berlangsung dalam 1 hari);

3. Jika dinyatakan lengkap pada hari yang sama, KPAP akan membawa dokumen tersebut ke Disperindag untuk diproses lebih lanjut. Mendapatkan surat rekomendasi dengan menggunakan format standar dari KPAP;
4. Tim teknis dari disperindag akan melakukan survei lapangan dan menuliskan hasilnya dalam Berita Acara Peninjauan Lapangan (BAPL). Proses ini biasanya membutuhkan waktu sekitar 4-5 hari;
5. BAPL akan menjadi dasar diterima atau tidaknya permohonan izin. Jika permohonan izin telah disetujui, Disperindag akan mengeluarkan surat rekomendasi yang berisi informasi mengenai penentuan besarnya retribusi yang harus dibayar oleh pemohon;
6. Disperindag akan memberi informasi kepada pemohon melalui telp. atau sms untuk membayar biaya retribusi di Bank yang berada di lingkungan perkantoran yang sama dengan KPAP;
6. Setelah pemohon membayar biaya retribusi dan memberikan bukti pembayaran, Disperindag akan memberikan surat rekomendasi penerbitan izin tersebut kepada KPAP.
7. Pemohon dapat mengambil sertifikat izin tersebut di KPAP pada hari yang sama dengan pembayaran retribusi.

Prosedur 8. Memperoleh permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan mendaftarkan guna memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan (KPAP)

Waktu: 5 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Sesuai dengan Peraturan Walikota No. 14/2005, pengajuan SIUP & TDP dapat dilakukan secara bersamaan. Pemohon mengajukan dokumen persyaratan lengkap ke KPAP kemudian KPAP akan memverifikasi kelengkapan dokumen. Setelah selesai pengecekan oleh KPAP (1 hari), dokumen akan diproses lebih lanjut di Dinas Perindustrian dan Perdagangan selama 4 hari. Setelah proses pengajuan perizinan disetujui, KPAP akan memberitahukan kepada pemohon untuk datang dan mengambil sertifikat perizinannya.

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan:

1. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
2. Foto kopi KTP;
3. Foto kopi NPWP;
4. Foto kopi SITU/HO;
5. Foto kopi neraca perusahaan;
6. Materai Rp. 6.000 (4 lembar); dan
7. Photo ukuran 3x4 (3 lembar);

Berdasarkan UU No.28 tahun 2009, yang diimplementasikan Januari 2011, biaya untuk SIUP & TDP dihapuskan.

Prosedur 9*. Mendaftar di Kementerian Tenaga Kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-Undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Untuk perusahaan yang mempekerjakan kurang dari 50 pegawai, proses verifikasi dilakukan di tempat secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi bergantung pada hasil negosiasi dan umumnya berkisar antara di Rp. 100.000,- hingga Rp. 200.000,-.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *doto*base Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Manado, Sulawesi Utara

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Doto hingo bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaris

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.520.000 (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Memperoleh surat keterangan domisili dari Kantor Kelurahan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat keterangan domisili di Manado dikenal sebagai surat rekomendasi. Surat ini diperoleh dari kepala kelurahan (Lurah) dimana perusahaan berkedudukan. Surat keterangan ini merupakan persyaratan pendahuluan yang harus dipenuhi guna memperoleh Izin Gangguan (HO) dan Surat

Izin Tempat Usaha (SITU). Formulir permohonan surat keterangan domisili harus memuat keterangan mengenai nomor dan tanggal akta pendirian serta nama notaris, dengan melampirkan salinan akta yang telah ditandatangani. Terdapat kemungkinan pihak pemohon dapat dikenakan biaya tidak resmi yang besarnya berkisar antara Rp. 200.000,- hingga Rp. 500.000,- tergantung dari kelurahan (kebijakan Lurah) yang melayani.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan Izin Gangguan (Hinder Ordonantie - HO) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 355.000,- (retribusi Rp. 300.000,- untuk kedua izin + biaya administrasi Rp. 27.500,- untuk masing-masing izin)

Ulasan: Pengusaha dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh HO dan SITU secara bersamaan di BP2T. Hanya satu permohonan yang dibutuhkan untuk memperoleh kedua izin tersebut.

Prosedur 5. Membayar pungutan retribusi daerah di Dinas Pendapatan Daerah

Waktu: 2 hari

Biaya: Rp. 513.281,- (papan reklame minimal satu meter Rp. 125.781,- + retribusi kebersihan untuk 12 bulan Rp. 360.000,- + biaya administrasi Rp. 27.500,-)

Ulasan: Biaya-biaya ini terkait dengan jasa seperti pengumpulan sampah dan periklanan. Prosedur ini merupakan persyaratan untuk memperoleh nomor pokok wajib pajak daerah (NPWPD), nomor pokok wajib pajak (NPWP), dan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).

Prosedur 6. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas - PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 7. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 8. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 9. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 1.105.000,- (Rp. 300.000,- untuk SIUP + Rp. 27.500,- untuk biaya administratif + Rp. 750.000,- untuk TDP + Rp. 27.500,- biaya administratif).

Ulasan: Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket, pada waktu yang bersamaan, melalui petugas yang sama, pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) di Manado. Pemohon mengajukan dua formulir permohonan yang berbeda berikut dengan dokumen-dokumen persyaratan lain yang wajib dilengkapinya. Pemohon memperoleh bukti tanda terima dan membayar retribusi resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Sesuai dengan Peraturan Daerah No. 6/2001 tentang Perizinan Di Bidang Perindustrian dan Perdagangan, waktu maksimum untuk melengkapi prosedur ini adalah 5 hari. Dalam prakteknya, perizinan dapat diperoleh dalam waktu 3 hari.

Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab dalam perusahaan tersebut. Umumnya, salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Anggaran dasar;
2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan
5. Fiskal
6. SITU/HO

Prosedur 10*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 7/1981, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran. Untuk perusahaan yang memiliki tenaga kerja kurang dari 50, proses verifikasi dapat dilakukan secara langsung ditempat.

Walaupun tidak ada biaya resmi, umumnya pemohon membayar biaya tidak resmi sebesar Rp. 200.000,-.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28/2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Mataram, Nusa Tenggara Barat

Bentuk standar badan hukum perusahaan, perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Dato hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan

dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.220.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menelapakan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas - PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Mengajukan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT)

Waktu: 4 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Perda No 6 tahun 2003 mengatur bahwa SITU diurus di KPPT. SITU merupakan prasyarat pengajuan SIUP. Jika dokumen lengkap, prosedur ini dapat dilakukan selama 4 hari (batas waktu yang tercantum dalam Perda adalah 15 hari). Berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan:

1. Surat permohonan SITU;
2. Foto kopi KTP/atau surat keterangan domisili bagi pendiri perusahaan yang tidak memiliki KTP kota Mataram;
3. Foto kopi akta pendirian usaha;
4. Peta lokasi usaha;
5. Bukti pembayaran PBB (jika menyewa maka cukup melampirkan bukti pembayaran sewa gedung); dan
6. Foto ukuran 3x4 (2 lembar).

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 7. Mengajukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di KPPT

Waktu: 5 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP & TDP:

1. Foto kopi akta perusahaan;
2. Peta lokasi usaha;
3. NPWP;
4. Foto kopi KTP;
5. Photo ukuran 4x6;
4. Foto kopi anggaran dasar dan pengesahan dari Kemenhukham;
6. Foto kopi SITU;
7. Foto kopi SIUP (untuk TDP); dan
8. Formulir permohonan bermaterai (Rp. 6.000,-)

Bagi perusahaan baru, pengajuan SIUP & TDP dapat dilakukan secara bersamaan, di kantor yang sama dan dalam waktu yang bersamaan di KPPT. Pemohon mengajukan dokumen yang dipersyaratkan, kemudian akan dilakukan proses pengecekan terhadap dokumen, jika tidak ada permasalahan, Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan akan menandatangani izin tersebut dan ijin dapat dikeluarkan. Prosedur ini diatur dalam Perda No. 3 tahun 2001 tentang SIUP dan Perda No. 4 tahun 2006 tentang TDP.

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga Kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 4 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut UU No. 13 tahun 2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 pegawai atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib lapor ketenagakerjaan kepada Disnaker.

Pemohon menerima tanda terima atas dokumen yang diajukan. Disnaker melakukan verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran lainnya.

Berdasarkan Perda, waktu resmi untuk mengurus prosedur ini di Mataram adalah 4 hari.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *database* Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28/2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Medan, Sumatra Utara

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.125.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Memperoleh Surat Keterangan Domisili dari Kantor Kelurahan

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini dijadikan sebagai prasyarat untuk mengajukan izin gangguan (HO). Hal ini disebutkan dalam Perda No. 22 tahun 2002 tentang HO.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (8NRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-T8NRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk

pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *an-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 7. Mengajukan Izin Gangguan (HO) dari Badan Perizinan Pelayan Terpadu (BPPT)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 191.250,-

Ulasan: Berdasarkan Perda No. 22 tahun 2002 tentang izin gangguan (pasal 1 ayat 1 & 2), persyaratan untuk mengajukan HO adalah sebagai berikut:

Mengisi surat permohonan;

1. Foto kopi KTP pendiri perusahaan;
2. Pas photo berwarna dari Direktur ukuran 3x4 sebanyak (3 lembar);
3. Foto kopi NPWP;
4. Foto kopi akta pendirian perusahaan dan perubahannya beserta foto kopi pengesahan dari Kemenhukham yang telah dilegalisir;
5. Foto kopi status kepemilikan tempat usaha yang dilegalisir (sewa/milik sendiri);
6. Foto kopi SPPT dan bukti pembayaran PBB terakhir;
7. Melampirkan surat keterangan domisili dari kelurahan dan asli surat pernyataan tidak keberatan dari tetangga (khusus untuk perusahaan bukan industri).

Biaya penghitungan retribusi izin gangguan didasarkan oleh formula penghitungan sbb:

Tarif lingkungan x indeks lokasi x indeks gangguan x luas tempat usaha x indeks luas bangunan x indeks jenis usaha x indeks jenis bangunan

= Rp. 425,- (campuran) x 1 (jalan lingkungan inti kota) x 1 (kecil) x 100m² x 2,25 (luas sampai 100) x 1 (dagang) x 2 (permanen)

= Rp. 191.250,-

Prosedur 8. Mengajukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di Badan Perizinan Pelayanan Terpadu (BPPT)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 300.000,-

Ulasan: Berdasarkan Peraturan Walikota No. 6 tahun 2010 tentang tugas dan fungsi Badan Perizinan Pelayanan Terpadu (BPPT), SIUP dapat diurus di BPPT.

Berdasarkan Perda No. 10 tahun 2002 pasal 7 ayat 2, persyaratan yang harus dilampirkan untuk pengajuan SIUP adalah sbb:

1. Mengisi formulir permohonan;
2. Foto kopi KTP pendiri perusahaan;
3. Pas photo berwarna dari Direktur ukuran 3x4 sebanyak 3 lembar;
4. Foto kopi NPWP;
5. Foto kopi izin gangguan yang telah dilegalisir;
6. Neraca awal perusahaan bermaterai; dan
7. Foto kopi akta pendirian perusahaan dan pengesahan perusahaan yang telah dilegalisir oleh Kemenhukham.

Besarnya biaya SIUP tergantung dari modal usahanya;

1. SIUP untuk perusahaan kecil
 - a. Modal usaha antara Rp. 5.000.000,- - Rp. 50.000.000,- = Rp. 75.000,-
 - b. Modal usaha antara Rp. 50.000.000,- - Rp. 200.000.000,- = Rp. 150.000,-
2. SIUP menengah Rp. 300.000,-
3. SIUP besar Rp. 450.000,-

Prosedur 9*. Mengajukan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Perizinan Pelayanan Terpadu (BPPT)

Waktu: 2 hari

Biaya: Rp. 300.000,-

Ulasan: Berdasarkan Perda No.10 tahun 2002 pasal 22 ayat 4,5 dan 6 biaya untuk mengurus TDP (PT) adalah Rp. 300.000,-. Persyaratan yang harus dilampirkan dalam pengajuan TDP adalah sbb:

1. Mengisi formulir permohonan;
2. Surat kuasa yang sah (apabila diurus oleh orang lain);
3. Foto kopi KTP;
4. Foto kopi NPWP;
5. Foto kopi SIUP;
6. Foto kopi HO yang telah dilegalisir; dan
7. Foto kopi akta pendirian perusahaan dan pengesahan perusahaan yang telah dilegalisir oleh Kemenhukham.

Prosedur 10*. Mendaftar di Kementerian Tenaga Kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaltaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan

pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 6 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28/2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Palangkaraya, Kalimantan Tengah

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Terkadang terdapat biaya tidak resmi sebesar Rp. 500.000.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.020.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas - PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampainya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman – melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimal satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara

bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi sebesar Rp. 200.000,-.

Prosedur 6. Mengajukan Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT)

Waktu: 5 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Proses pengajuan SITU, SIUP dan TDP dapat dilaksanakan dalam satu waktu, satu kantor, dan satu petugas yang sama di KPPT. Setelah pendaftaran, akan dilaksanakan proses pengecekan lapangan untuk memastikan lokasi perusahaan. Pemilik perusahaan tidak perlu hadir pada proses pemeriksaan.

Pengecekan lapangan biasanya dilaksanakan pada hari yang sama atau sehari setelah permohonan masuk. Setelah pengecekan lapangan, ketiga izin tersebut dapat diterbitkan secara bersamaan.

1. Permohonan surat izin tempat usaha (SITU) wajib melampirkan:
 - a. Salinan akta pendirian yang telah ditandatangani;
 - b. Salinan perjanjian sewa menyewa;
 - c. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh pemilik tempat perusahaan melakukan kegiatan usaha;
 - d. Bukti Izin Mendirikan Bangunan tempat perusahaan melakukan kegiatan usaha;
 - e. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
 - a. Anggaran dasar;
 - b. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
 - c. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
 - d. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan

Dalam pengurusan SIUP & SITU tidak lagi dikenakan biaya. Hal ini didasarkan pada Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 610 tahun 2009 tentang pembatalan Perda No. 11 tahun 2002 tentang SIUP; dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 611 tahun 2009 tentang pembatalan Perda No. 12 tahun 2002 tentang SITU. Namun dalam prakteknya, biaya tersebut masih dikenakan sampai tanggal 31 Desember 2010 yang dimaksudkan untuk pemenuhan target pendapatan daerah tahun 2010.

Berdasarkan UU No. 28 tahun 2009, berlaku Januari 2010, Kota Palangkaraya telah mengeluarkan kebijakan baru yakni menghapuskan biaya SIUP, SITU & TDP. Kebijakan tersebut belum tertuang dalam Perda atau Peraturan lainnya, namun hanya diputuskan dalam rapat koordinasi dengan beberapa SKPD terkait.

Prosedur 7*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 100.000,- (Sesuai dengan Perda)
Ulasan: Menurut Undang-undang No13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia: *

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam praktiknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada

yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Palembang, Sumatra Selatan

Bentuk standar badan hukum perusahaan. perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.020.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam praktiknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Memperoleh surat Keterangan Domisili dari Kantor Kelurahan setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini merupakan persyaratan untuk SIUP, SIUP dan TDP yang nantinya akan diurus di KPPT. Berdasarkan UU No. 28 tahun 2009 dan Surat Walikota No. 1 tahun 2011 (berlaku Januari 2011), prosedur ini tidak lagi dikenakan biaya.

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat di akses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 7. Mendapatkan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 300.000,-

Ulasan: SITU merupakan prasyarat untuk mendapatkan SIUP dan TDP. Berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan dalam pengurusan SITU:

1. Foto kopi KTP;
2. Foto ukuran 3x4 (2 lembar);
3. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
4. Foto kopi kepemilikan lahan usaha atau sewa atau IMB jika diperlukan;
5. Foto kopi bukti lunas PBB;
6. Surat rekomendasi Camat; dan
7. Peta atau denah lokasi.

Daftar Biaya untuk SITU yang memiliki gangguan kecil adalah sbb:

- Golongan I 25 m2 Rp. 125.000,-
- Golongan II 50 m2 Rp. 200.000,-
- Golongan III 100 m2 Rp. 300.000,-
- Golongan IV 200 m2 Rp. 400.000,-

- Golongan V 300 m2 Rp. 450.000,-
- Golongan VI 400 m2Rp. 500.000,-
- Golongan VII >400 m2 Rp. 2.500.000,-

Prosedur 8. Mengajukan permohonan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT)

Waktu: 5 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Waktu resmi untuk mengurus prosedur ini adalah 7 hari, namun dalam prakteknya dapat diselesaikan kurang dari batas waktu yang telah ditetapkan. Berikut adalah persyaratan yang harus dilampirkan:

1. Surat permohonan
2. Fotokopi KTP pemohon, Pas photo ukuran 3x4 (2 lembar)
3. Asli dan foto kopian akta pendirian perusahaan
4. Data akta pendirian perseroan yang diketahui oleh Kementerian Kehakiman dan HAM
5. Asli dan fotokopikan Akta perubahan pendirian perseroan (apabila ada)
6. Asli dan fotokopi keputusan pengesahan sebagai badan hukum
7. Fotokopi NPWP dan SITU
8. Melampirkan Neraca Awal Perusahaan.

Berdasarkan UU No 28 tahun 2009 dan Surat Walikota No. 188.342/002031, berlaku Oktober 2010, pengurusan biaya ini tidak dikenakan biaya.

Prosedur 9*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang umumnya berkisar antara Rp. 100.000,- hingga Rp.250.000,-.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 4 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan

kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *database* Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Pekanbaru, Riau

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam

prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah dalam prosedur-prosedur berikutnya.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayar biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diatur melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;

2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi berkisar Rp. 50.000,-.

Prosedur 6. Mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) dan Membayar fiskal daerah dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Pekanbaru

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 77.000,-

Ulasan: Fiskal Daerah berfungsi sebagai bentuk pengawasan terhadap perusahaan baru. Dalam prosedur ini pemohon membawa tanda bukti pelunasan pembayaran PBB (2 tahun terakhir) dan membayar pajak reklame. Prosedur ini diatur dalam Perda, yang mengatur bahwa setiap pendirian PT baru harus membuat papan nama perusahaan yang dilengkapi dengan alamat perusahaan.

Persyaratan yang harus dilengkapi adalah:

Foto Kopi KTP;

Akta pendirian Perusahaan;

Bukti pelunasan PBB dari pemilik;

Melampirkan foto kopi bukti sewa menyewa.

Prosedur 7. Mendapatkan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) dari Badan Pelayanan Terpadu (BPT)

Waktu: 2 hari

Biaya: Rp. 750.000,- (mohon lihat ulasan)

Ulasan: Berdasarkan Perda No. 7/2000 tentang SITU dan berdasarkan instruksi Walikota No. 503 tahun 2002, pemohon harus mengisi formulir permohonan dan mengajukannya bersamaan dengan dokumen yang dipersyaratkan. Berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan:

- a. Peta lokasi;
- b. Sertifikat tanah;
- c. Surat persetujuan/izin dari pemilik tanah/bangunan dan atau surat perjanjian sewa-menyewa antara pemilik tanah/bangunan dan pemohon (apabila tanah/bangunan tersebut bukan merupakan milik pemohon);
- d. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (apabila perusahaan menyewa tempat kegiatan usaha, dipersyaratkan untuk menyerahkan bukti pembayaran dari pemilik);
- e. Memiliki racun api; yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Dinas Pemadam Kebakaran;
- f. Pajak reklame, yang bersifat wajib bagi semua perusahaan;
- g. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
- h. Foto kopi KTP;
- i. Foto ukuran 3x4 (2 lembar).

Sesuai ketentuan baru yang berlaku sejak bulan Mei 2009, batasan waktu yang wajib dipatuhi untuk mengurus SITU adalah 3 hari (max 5 hari, namun dalam prakteknya umumnya 2-3 hari). Pengecekan lapangan yang dilakukan setelah penyerahan formulir, wajib dilakukan untuk semua bangunan baru. Proses pengecekan lapangan dilakukan secara random (dan kehadiran wakil perusahaan tidak diperlukan karena hanya bertujuan untuk memverifikasi alamat perusahaan), umumnya ditujukan untuk jenis perusahaan yang tidak menjelaskan secara detail alamat perusahaannya.

Pembayaran untuk proses permohonan SITU dilakukan melalui loket bank yang berada di lingkungan Badan Pelayanan Terpadu (BPT). Formula untuk penghitungan biaya sebagaimana tercantum dalam pasal 11 (ayat 2) poin b adalah sebagai berikut: (area usaha) x (tarif) x (indeks lokasi)

1. Klasifikasi area Usaha:

- Untuk Ruang usaha dengan luas 1-100 meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 7.500,-;
 - Untuk Ruang usaha dengan luas 101 hingga 200 meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 10.000,-;
 - Untuk Ruang usaha dengan luas melampaui 200 meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 20.000,-;
 - Untuk setiap tambahan dalam meter persegi, biaya resminya adalah Rp. 200,-.
2. Klasifikasi indeks lokasi:
- Jika lebar jalan adalah 6 meter, indeks lokasi adalah 1;
 - Jika lebar jalan adalah 6 hingga 12 meter, indeks lokasi adalah 1,5;
 - Jika lebar jalan diatas 12 meter, indeks lokasi adalah 2.

Jika diasumsikan bahwa luas tempat usaha adalah 100m², maka biaya SITU adalah 100 x Rp. 7.500,- x 1 = Rp. 750.000,-.

Prosedur 8. Memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Badan Pelayanan Terpadu (BPT)

Waktu: 4 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pengurusan SIUP dan TDP dapat dilakukan dalam satu paket pada saat yang bersamaan melalui petugas yang sama pada Badan Pelayanan Terpadu (BPT). Pemohon mengajukan 2 formulir permohonan yang telah dilengkapi masing-masing untuk SIUP dan TDP berikut dokumen-dokumen persyaratan lainnya yang harus dipenuhi, dengan memperoleh bukti tanda terima, dan membayar retribusi resmi. Setelah melalui proses verifikasi, izin-izin tersebut diterbitkan. Pembayaran untuk memperoleh SIUP dan TDP dilakukan di loket bank yang berada di lingkungan BPT. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

- Anggaran dasar;
- Surat pernyataan lokasi dan alamat kantor perusahaan (Surat Izin Tempat Usaha - SITU);
- Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
- Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan;
- Surat Keputusan Menteri tentang pengesahan badan hukum.

Berdasarkan UU No. 28 tahun 2009, sejak Januari 2011, proses pengurusan SIUP & TDP di Pekanbaru tidak lagi dikenakan biaya. Kebijakan baru ini diputuskan dalam rapat koordinasi antara SKPD terkait. Belum ada Perda atau peraturan lainnya yang mengatur penghapusan biaya ini sedangkan pembatalan Perda terkait saat ini masih dalam proses.

Prosedur 9*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur

paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi yang umumnya berkisar antara Rp. 50.000,- hingga Rp.500.000,-. Besar biaya dapat bergantung pada jumlah halaman dalam Kontrak Kerja (KK) dan Prosedur Tetap (SOP) perusahaan.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), Badan Usaha yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap jaminan kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan jaminan pemeliharaan kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

- Melengkapi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek terdekat;
- Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek khususnya program jaminan pemeliharaan kesehatan apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 78 /2007).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Pontianak, Kalimantan Barat

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.000.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 10 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat Izin Tempat Usaha (SITU) diperuntukkan untuk perusahaan yang tidak menimbulkan dampak negatif secara langsung terhadap lingkungan sekitar. Berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan untuk pengajuan SITU:

1. Foto kopi KTP;
2. Photo berwarna ukuran 3x4 3 lembar;
3. Asli dan foto kopi bukti pembayaran PBB;
4. Foto kopi bukti kepemilikan tanah atau sewa bangunan;
5. Foto kopi IMB (Jika tanah usaha adalah milik sendiri);
6. Foto kopi akta pendirian usaha;
7. Peta lokasi usaha.

Berdasarkan Peraturan Walikota No. 469 tahun 2011 tentang prosedur dan tata cara perizinan usaha/ investasi di kota pontianak dan Peraturan Daerah no. 10 tahun 1989 tentang SITU, proses pengajuan SITU adalah sbb:

Pemohon harus mengisi surat permohonan SITU dan mengajukannya bersamaan dengan persyaratan lainnya kepada BP2T;

BP2T bersama dengan tim teknis akan melakukan pengecekan terhadap berkas pengajuan tersebut;

Jika dokumen telah dinyatakan lengkap dan surat permohonan perizinan telah disetujui, BP2T akan mencetak izin yang telah disetujui tersebut dan pemohon dapat mengambilnya di loket BP2T.

Berdasarkan Peraturan Walikota, waktu untuk mengurus prosedur ini adalah 10 hari.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan “tidak ada penolakan” dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada

Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 6. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila pihaknya memperkirakan bahwa pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut.

NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima untuk permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 7. Mengajukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di Badan Pelayanan Perizinan Terpadu-BP2T

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab (umumnya Direktur Utama) perusahaan tersebut. Berdasarkan Perda No. 21 tahun 2002 tentang SIUP dan Peraturan Walikota No. 469 tahun 2011 tentang proses perizinan di Pontianak, berikut dokumen yang harus dilampirkan dalam pengajuan SIUP:

1. Foto kopi KTP;
2. Photo ukuran 3x4 (4 lembar);
3. Foto kopi NPWP;
4. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
5. Foto kopi SITU/HO;
6. Foto kopi Pengesahan perusahaan dari Kemenhukham;
7. Foto kopi bukti pembayaran PNBP.

Berikut adalah prosesnya:

1. Pemohon mengisi formulir aplikasi dan mengajukan berkas lengkap ke BP2T;
2. BP2T akan memverifikasi dokumen permohonan tersebut;
3. Dokumen tersebut akan diproses lebih lanjut oleh bagian pelayanan perizinan dan tim teknis. Tim teknis akan melakukan survey lapangan dan hasil dari survey tersebutlah yang akan menentukan perizinan tersebut layak diterbitkan atau tidak;
4. BP2T akan mencetak sertifikat perizinan yang telah disetujui tersebut dan akan ditanda tangani oleh Kepala BP2T;
5. Pemohon mengambil sertifikat izin tersebut di loket BP2T.

Berdasarkan undang-undang dan Peraturan Walikota No. 469 tahun 2011, berlaku Juni 2011, Biaya pengajuan SIUP telah dihapuskan.

Prosedur 8*. Memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) melalui Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendapatkan TDP, berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan:

1. Foto kopi KTP;
2. Photo berwarna ukuran 3x4, (4 lembar);
3. Foto kopi NPWP;
4. Foto kopi Akta pendirian usaha;
5. Foto kopi SITU/HO;
6. Perubahan akta perusahaan (jika ada perubahan);
7. Fotokopi pengesahan perusahaan oleh Kemenhukham.

Proses pengurusan prosedur ini sama dengan prosedur pengajuan SIUP.

Prosedur 9*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampingkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker.

Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon akan mengambil lembar pengesahan pendaftaran tenaga kerja.

Batas waktu pengurusan prosedur ini adalah 30 hari. Meskipun tidak ada biaya resmi namun pada prakteknya pemohon biasa membayar Rp. 200.000,-.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *database* Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 76/2007).

*** Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.**

MENDIRIKAN USAHA

Semarang, Jawa Tengah

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseoran terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetar: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.520.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseoran + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Pemohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *an-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi berkisar Rp. 50.000,-).

Prosedur 6. Memperoleh Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Berdasarkan Perda No. 6 Tahun 2009 tentang SIUP salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:

1. Bukti pembayaran PNBp;
2. Surat pernyataan bermaterai dari Direktur Perusahaan yang menjelaskan informasi mengenai lokasi tempat usaha ;
3. Pas foto Direktur Perusahaan ukuran 3x4; dan
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan.

Prosedur 7*. Memperoleh Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Dibawah ini beberapa persyaratan dalam pengajuan TDP:

1. Bukti pengesahan perusahaan oleh Kemenhukham;
2. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
3. SIUP.

SIUP & TDP dapat diajukan secara bersamaan dengan melampirkan masing-masing berkas untuk kedua perizinan tersebut, SIUP akan diproses terlebih dahulu dan kemudian baru TDP karena SIUP merupakan prasyarat TDP.

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Pemohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *database* Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah No. 78 /2007).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Surabaya, Jawa Timur

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250 .

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 4.520.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan peroleh persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas - PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Walaupun tidak ada biaya resmi, terdapat kemungkinan pemohon dapat dikenakan biaya administrasi tidak resmi berkisar Rp. 50.000,- sampai Rp. 300.000,- khususnya untuk tim teknis lapangan yang mengadakan pengecekan.

Prosedur 6. Mengajukan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) di Dinas Perindustrian dan Perdagangan

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP (Perda No. 1 tahun 2010, berlaku 1 April 2010):

1. Anggaran dasar dan akta perusahaan;
2. Surat pernyataan bermaterai (Rp. 6.000) dari pemilik usaha yang berisi informasi mengenai alamat perusahaan;
3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan;
5. Photo ukuran 3x4cm (2 lembar).

Berdasarkan Peraturan Walikota No. 35 tahun 2010 dan Perda No.1 tahun 2010, pengajuan SIUP menengah dapat dilakukan di Disperindag sedangkan khusus untuk SIUP kecil (modal usaha dibawah Rp. 50 juta) diurus di Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu (UPTSA).

Prosedur 7*. Memperoleh Sertifikat Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Dinas Perindustrian dan Perdagangan

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: TDP tidak dapat diurus secara bersamaan karena SIUP merupakan prasyarat bagi pengajuan TDP.

Dokumen yang harus dilampirkan adalah:

- a. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
- b. Foto kopi KTP;
- c. Foto kopi izin teknis dari dinas terkait;
- d. Foto kopi NPWP
- e. Foto kopi SIUP.

Berdasarkan Peraturan Walikota No. 35 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan usaha di bidang perdagangan dan industri, setiap perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Persekutuan Komanditer (CV), Firma (Fa), Perorangan dan Bentuk Usaha Lainnya yang berkedudukan dan menjalankan usahanya di daerah, wajib didaftarkan dalam daftar perusahaan. Perusahaan wajib melakukan pendaftaran dalam daftar perusahaan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak perusahaan mulai menjalankan kegiatan usahanya.

Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, proses pengajuan TDP untuk perusahaan menengah dilakukan di Disperindag bukan di UPTSA.

Prosedur 8*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Pemohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;

- Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28/2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Surakarta, Jawa Tengah

Bentuk standar badan hukum perusahaan; perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Dota hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.520.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayarkan biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat diakses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

- Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;
- Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
- Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
- Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;

- Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Permohonan NPWP juga dapat dilakukan secara on-line tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 6. Mengajukan HO, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT)

Waktu: 6 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (untuk HO)

Ulasan: HO, SIUP dan TDP dapat diajukan secara paket, pada waktu yang sama, di kantor yang sama, yaitu KPPT. Pemohon mengisi 1 formulir pengajuan untuk ketiga izin tersebut kemudian mengajukannya bersamaan dengan persyaratan lainnya kepada KPPT. Setelah mendapatkan bukti penerimaan dokumen oleh KPPT, pemohon membayar retribusi dari izin yang diurus tsb. KPPT akan melakukan pengecekan dokumen, jika tidak ada masalah izin tersebut dapat diterbitkan maksimal dalam waktu 7 hari (berdasarkan peraturan provinsi).

1. HO: pemohon harus mempunyai surat tidak keberatan dari tetangga. Setelah dokumen diajukan ke KPPT, KPPT akan melakukan verifikasi terhadap dokumen tsb. KPPT akan berkoordinasi dengan tim teknis (bagian perencanaan) untuk melaksanakan survey lapangan dan melakukan pengecekan lokasi perusahaan. Inspeksi tersebut biasanya dilaksanakan 2 hari setelah penerimaan dokumen. Dalam proses inspeksi, pengusaha tidak harus berada di lokasi. Dari hasil inspeksi tersebut kemudian tim teknis akan memberikan surat rekomendasi dan pertimbangan apakah pengajuan izin tersebut diterima atau ditolak. Penghitungan biaya HO tergantung dari luas ruang tempat usaha, skala usaha, dan lokasi tempat usaha.
2. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
 1. Anggaran dasar dan akta perusahaan;
 2. Surat keterangan lokasi dan alamat kantor perusahaan;
 3. Nomor pokok wajib pajak (NPWP);
 4. Kartu tanda penduduk (KTP) dari Direktur Utama atau Direktur perusahaan

Berdasarkan Surat Sekretaris Daerah Kota Surakarta No. 974/364, tidak ada biaya dalam pengajuan SIUP & TDP.

Prosedur 7*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Meskipun tidak ada biaya resmi pada prosedur ini, namun umumnya pengusaha membayar biaya tidak resmi sekitar Rp. 50.000-Rp. 100.000.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan

kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Permohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke database Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

MENDIRIKAN USAHA

Yogyakarta, Di Yogyakarta

Bentuk standar badan hukum perusahaan: perseroan terbatas swasta dalam negeri (PT)

Modal Dasar Disetor: Rp. 12.500.000,- = USD 1,250

Dato hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh jasa Notaris; memperoleh format standar akta pendirian perusahaan; mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara elektronik (online) dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 200.000,- (persetujuan penggunaan nama dan pemesanan nama perusahaan)

Ulasan: Keunikan nama perusahaan wajib diperiksa untuk memastikan bahwa nama tersebut belum pernah digunakan oleh perusahaan Indonesia lainnya, untuk menghindari penolakan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia terhadap akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan. Karena proses tersebut harus dilaksanakan melalui sistem pengolahan yang terkomputerisasi, maka pemesanan dan pengecekan nama tersebut harus dilakukan oleh notaris (karena sistem komputer baru untuk urusan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) hanya dapat diakses oleh notaris). Setelah dilakukannya pembayaran dan verifikasi, pemohon akan menerima pemberitahuan persetujuan penggunaan nama perusahaan secara online (melalui email). Nama yang telah dipesan akan diblokir selama 60 hari.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) mengenai PNBP yang berlaku pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, biaya untuk prosedur ini adalah Rp. 200.000,-.

Prosedur 2. Penandatanganan akta pendirian perusahaan di hadapan notaries

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 3.020.000,- (biaya notaris)

Ulasan: Setelah notaris mendapatkan persetujuan penggunaan nama perusahaan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, para pendiri dapat menandatangani akta pendirian. Akta pendirian bentuk standar tersedia di kantor notaris.

Biaya notaris yang terkait dengan prosedur ini mencakup layanan/jasa notaris berikut ini: pengecekan nama, penyusunan akta dan perolehan persetujuan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian, dan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pada umumnya, ikatan notaris setempat menetapkan skala biaya jasa notaris. Dalam prakteknya, biaya bergantung pada kesepakatan antara notaris dan klien. Biaya-biaya akses ke Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH), pengecekan nama, dan PNBP dihitung secara terpisah.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum ke kas negara melalui bank

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Prosedur ini pada dasarnya adalah kegiatan untuk membayar biaya pengecekan nama dan pengesahan perusahaan. Karena sistem komputer yang baru untuk pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) – yang telah diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia – hanya dapat di akses oleh notaris, maka pembayaran untuk pendaftaran atau pendirian perusahaan biasanya diurus melalui notaris.

Kewajiban pembayaran biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk jasa hukum terkait dengan pendirian perusahaan berskala kecil (Perseroan Terbatas – PT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2009 tentang tipe dan jenis pembayaran PNBP, peraturan ini menggantikan peraturan sebelumnya yakni PP No. 19 tahun 2007.

Prosedur 4. Mengajukan permohonan persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atas akta pendirian

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 1.580.000,- (Rp. 1.000.000,- untuk pengesahan badan hukum perseroan + Rp. 30.000,- untuk Pengumuman Perseroan Terbatas Dalam Media Berita Negara Republik Indonesia (BNRI) + Rp. 550.000,- untuk pengumuman Perseroan Terbatas dalam media Tambahan Berita Negara Republik Indonesia-TBNRI)

Ulasan: Berdasarkan Pasal 9, 10, 29 dan 30 dari Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40/2007, notaris yang menyusun akta pendirian perusahaan wajib mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan melalui sistem elektronik kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenhukham). Prosesnya adalah sebagai berikut:

1. Permohonan harus diajukan selambat-lambatnya 60 hari sejak tanggal akta;

2. Dalam 30 hari sejak disampaikannya pemberitahuan "tidak ada penolakan" dari Kemenhukham, asli surat permohonan dan dokumen-dokumen pendukungnya harus diserahkan;
3. Tujuh hari setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan diatas, Kemenhukham akan menerbitkan surat keputusan pengesahan pendirian perusahaan;
4. Data perusahaan (nama, lokasi, maksud dan tujuan, modal) akan dicantumkan dalam Daftar Perusahaan;
5. Kemenhukham akan mengumumkan pendirian perusahaan dalam Tambahan Berita Negara (TBNRI) dalam kurun waktu 14 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan Menteri.

Peraturan Pemerintah No. 38/2009 (disahkan pada tanggal 28 Mei 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 3 Juni 2009) tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kemenhukham memberlakukan daftar biaya resmi baru untuk pendirian perusahaan terbatas (PT) dalam negeri.

Keterlambatan penerimaan surat keputusan pengesahan oleh pemohon bergantung pada beban kerja Kemenhukham serta kinerja pelayanan kurir yang digunakan Kemenhukham secara resmi untuk mengirimkan surat keputusan tersebut kepada notaris. Proses ini biasanya membutuhkan waktu 7 hari untuk pemrosesan dan sekitar 7 hari untuk pengiriman melalui jasa kurir. Saat ini pengiriman dokumen prosesnya menjadi lebih cepat, dengan menggunakan jasa Pos atau TIKI express, proses pengiriman saat ini hanya membutuhkan waktu sekitar 4-7 hari.

Prosedur 5. Memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Maksimum satu bulan sejak memulai kegiatan operasional usaha, perusahaan harus mendaftarkan diri ke Kantor Pelayanan Pajak. Perusahaan juga wajib mendapatkan Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP) bila diperkirakan pendapatan tahunannya akan melampaui Rp. 600 juta dari hasil penjualan barang dan jasa. Surat keterangan domisili perusahaan, anggaran dasar, serta kartu tanda penduduk (KTP) para direksi harus diserahkan guna mendapatkan nomor-nomor identitas perpajakan tersebut. NPWP dan NPPKP dapat diurus secara bersamaan dalam satu paket. Para pemohon dapat mengajukan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan ke Kantor Pelayanan Pajak dan mendapatkan tanda terima atas permohonan tersebut. Petugas pajak akan memberitahukan pemohon kapan kartu NPWP dan kartu NPPKP dapat diambil.

Pemohonan NPWP juga dapat dilakukan secara *on-line* tetapi pemohon masih perlu menyampaikan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan secara fisik dan mendatangi Kantor Pelayanan Pajak untuk mengambil kartu NPWP. Kebanyakan pemohon mengunjungi Kantor Pelayanan Pajak secara langsung.

Prosedur 6. Mengajukan permohonan izin Gangguan (*Hinder Ordinantie*- HO), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dan sertifikat pendaftaran usaha (Tanda Daftar Perusahaan - TDP) di Dinas Perizinan kota Yogyakarta

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 166.000,- (untuk HO- mohon lihat ulasan)

Ulasan: Pengajuan permohonan untuk HO, SIUP dan TDP dapat dilakukan secara bersamaan, di satu loket, melalui satu petugas di unit pelayanan terpadu satu atap.

1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) merupakan izin usaha bagi perusahaan non-fasilitas penanaman modal untuk menyelenggarakan kegiatan usaha perdagangan. SIUP memuat informasi terinci mengenai kegiatan-kegiatan perusahaan dan pihak penanggungjawab perusahaan tersebut. Salinan dokumen-dokumen berikut ini wajib dilampirkan saat mengajukan permohonan SIUP:
 - a. Foto kopi KTP;
 - b. Foto kopi HO;
 - c. Neraca perusahaan;
 - d. Foto kopi NPWP;
 - e. Foto kopi Akta pendirian perusahaan;
 - f. Foto kopi izin teknis terkait (untuk TDP);
 - g. Surat kuasa wajib dilampirkan jika pemohon tidak mengurus sendiri.

Berdasarkan UU No. 28 tahun 2009 dan sesuai dengan Perda No. 5/2009 tentang retribusi untuk SIUP&TDP, tidak ada biaya baik untuk pembuatan SIUP dan TDP baru, biaya hanya dikenakan untuk perpanjangan izin.

2. HO diwajibkan untuk untuk semua jenis usaha kecuali untuk wilayah yang telah ditunjuk oleh Pemerintah Daerah contoh Pasar (Perda No. 2 Tahun 2005). Berdasarkan Perda No. 7/1999 tentang retribusi HO, formula penghitungan HO tergantung dari beberapa indeks dibawah ini:
 - a. Indeks lingkungan;
 - b. Indeks lokasi;
 - c. Indeks gangguan;
 - d. Luas tempat usaha.

Berdasarkan Keputusan Walikota No. 37 tahun 2011 (efektif berlaku tanggal 12 Mei 2011), HO dapat diurus secara paket dengan pengurusan SIUP & TDP. Berikut adalah dokumen yang harus dilampirkan untuk pengurusan HO:

- a. Foto kopi KTP;
- b. Peta lokasi usaha;
- c. inspeksi lapangan (kecuali untuk industri kecil);
- d. Foto kopi akta pendirian perusahaan;
- e. Surat tidak keberatan dari pemilik bangunan atau surat persetujuan sewa bangunan.

Daftar biaya untuk tarif ruang usaha adalah:

- A. Ruang usaha sampai dengan 100 meter persegi= Rp. 2.000,-/ meter persegi;
- B. Ruang usaha lebih dari 100 meter persegi= menerapkan tarif sebagaimana diatas, ditambah perhitungan tarif untuk sisa luas bidang ruang usaha lainnya sebagai berikut:
 - a. diatas 100 meter persegi hingga 500 meter persegi = Rp. 1.500,-/meter persegi;
 - b. diatas 500 meter persegi hingga 1.000 meter persegi = Rp. 1.000,-/meter persegi;
 - c. diatas 1.000 meter persegi = Rp. 500,-/ meter persegi.

Daftar biaya untuk ketiga indeks tersebut adalah:

- A. Indeks Lingkungan (bobot 30%):
 - a. Area Khusus: 1,2;
 - b. Area Pendidikan: 1,1;
 - c. Area Pemukiman: 1,0;
 - d. Area Perkantoran: 0,9;
 - e. Area Perdagangan/Pariwisata: 0,8;
- B. Indeks Lokasi (bobot 20%):

- a. Lingkungan jalanan: 1,2;
- b. Jalanan setempat: 1,0;
- c. Jalan Penghubung: 0,9;
- d. Jalan Arteri: 0,8;
- C. Indeks gangguan (bobot 50%):
 - a. Besar: 1,2;
 - b. Menengah: 1,0;
 - c. Kecil: 0,8.

Jika diasumsikan bahwa luas tempat usaha adalah 100m2, maka penghitungan biaya HO adalah sbb:

Luas tempat usaha x tarif x (tarif lingkungan x bobot 0,3 + indeks lokasi x bobot 0,2 + indeks gangguan x bobot 0,5)
 = 100 x 2.000,- x (0,9 (luas kantor) x 0,3 + 0,8 (jalan arteri) x 0,2 + 0,8 (kecil) x 0,5)
 = Rp. 166.000,-

Prosedur 7*. Mendaftar di Kementerian Tenaga kerja melalui kantor Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) setempat

Waktu: 6 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut Undang-undang No. 13/2003, perusahaan yang memiliki lebih dari 10 orang pekerja atau yang setiap bulannya membayar upah sebesar Rp. 1 juta wajib melakukan pendaftaran pada Kementerian Tenaga Kerja. Prosedur ini dapat dirampungkan secara bersamaan dengan prosedur paska pendaftaran lainnya dengan menyampaikan wajib laporan ketenagakerjaan kepada Disnaker. Pemohon memperoleh tanda terima atas dokumen yang diajukan. Dinas tersebut melakukan proses verifikasi dan menerbitkan surat keterangan pendaftaran yang resmi kepada pemohon. Pemohon kembali ke kantor Disnaker untuk mengambil salinan surat keterangan pendaftaran.

Berdasarkan Perda yang baru, waktu resmi pengurusan prosedur ini adalah 6 hari.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan kepesertaan dalam program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Menurut aturan yang berlaku untuk jaminan sosial tenaga kerja (Undang-undang No. 3/1992), setiap perusahaan atau orang yang mempekerjakan 10 orang karyawan atau lebih atau membayar upah bulanan sedikitnya Rp. 1 juta per bulan wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepesertaan dalam Program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek). Program Jamsostek memberikan perlindungan terhadap kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua, dan asuransi kesehatan. Pemohonan kepesertaan diajukan setelah perusahaan memulai perekrutan pegawai.

Proses pendaftaran kepesertaan Jamsostek bersifat seragam untuk semua lokasi di Indonesia:

1. Mengisi formulir, yang dapat diunduh dari situs web www.jamsostek.go.id atau diperoleh dari Kantor Cabang Jamsostek;
2. Mengunjungi Kantor Jamsostek untuk mengajukan formulir permohonan yang telah dilengkapi;
3. Pejabat Jamsostek melakukan input data ke *database* Jamsostek;
4. Perusahaan menerima Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek.

Waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh Sertifikat Kepesertaan Perusahaan dalam program Jamsostek dimulai sejak saat pengajuan formulir permohonan adalah 1 hingga 3 hari. Dalam prakteknya, apabila sertifikat kepesertaan tidak diambil oleh perusahaan, kantor Jamsostek akan mengirimkan sertifikat kepesertaan tersebut melalui pos selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan diajukan. Dalam waktu 30 hari, perusahaan wajib melakukan pembayaran premi asuransi pertama. Setelah menerima pembayaran, kantor Jamsostek akan menerbitkan sertifikat kepesertaan untuk masing-masing pegawai.

Perusahaan tidak wajib untuk mendaftarkan para karyawannya sebagai peserta dalam program Jamsostek apabila pihaknya sudah menyediakan program jaminan sosial bagi karyawan secara terpisah dengan manfaat yang setara atau lebih baik daripada yang ditawarkan oleh Paket Jaminan Pemeliharaan Kesehatan Dasar (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14/1993, sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 28 /2002).

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

DAFTAR PROSEDUR

Mengurus izin-izin mendirikan bangunan

Balikpapan, Kalimantan Timur

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin prinsip dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh izin prinsip, perusahaan wajib menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan :

- Formulir permohonan;
- Proposal proyek;
- Salinan Sertifikat Hak Milik;
- Salinan KTP dan Akte Pendirian Perusahaan;
- Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pemeriksaan ini dilakukan bersama-sama oleh beberapa lembaga. Termasuk diantaranya : Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Badan Lingkungan Hidup (BLH), Dinas Tata Kota, Dinas Pekerjaan Umum (PU), Dinas Perhubungan, BPN setempat, Dinas Kebakaran, Dinas Kesehatan, pegawai kecamatan dan pegawai kelurahan.

Prosedur 3. Memperoleh izin prinsip dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan

Waktu: 15 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah pemeriksaan dilakukan, tim pemeriksa akan membuat laporan hasil pemeriksaan berikut rekomendasi yang kemudian diteruskan ke BPMPPT. BPMPPT menerima laporan dan akan menyiapkan izin berdasarkan rekomendasi yang diperoleh dari laporan tim periksa lapangan. Perusahaan menerima surat pemberitahuan/panggilan untuk mengambil izin di Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T).

Prosedur 4. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan

Waktu: 15 hari

Biaya: Rp. 9.363.057,- (koefisien Luas Bangunan x koefisien jumlah lantai x koefisien guna bangunan x koefisien konstruksi x harga dasar bangunan)

Ulasan: Untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan, perusahaan harus menyerahkan pendaftaran yang dilengkapi dokumen-dokumen berikut ke kantor BPMP2T :

- Izin Prinsip, yang diperoleh dari BPMPPT Balikpapan;
 - Salinan KTP pemohon;
 - Perhitungan struktur;
 - Gambar desain dalam skala 1:50, 1:100, dan 1:200 (termasuk didalamnya: site plan, gambar proyeksi, gambar potongan, detail pondasi, gambar pondasi, detail pondasi, gambar atap, dan gambar situasi)
- BPMPPT akan memeriksa dokumen tersebut dan meneruskannya kepada instansi-instansi terkait. Lebih spesifik, Dinas Tata Kota melakukan registrasi permohonan dan mengevaluasi dokumen, kemudian Sub Dinas Pengontrol Pembangunan melakukan pemeriksaan terhadap struktur bangunan, merekomendasikan rasio bangunan terhadap tanah (dalam luas dan jumlah lantai), menggambar garis sempadan, dan jika diperlukan melakukan inspeksi tambahan, sementara Sub Dinas Zonasi akan memeriksa izin lokasi, membuat sketsa, menetapkan peta dan menyiapkan rekomendasi atas hal tersebut. Setelah seluruh proses selesai dilakukan, kemudian dinas-dinas terkait mengirimkan tanggapan/rekomendasi kepada BPMPPT yang melakukan penandatanganan izin. Dibawah koordinasi BPMPPT, Dinas Tata Kota menghitung biaya retribusi yang harus dibayarkan untuk memperoleh izin. Perusahaan membayar biaya retribusi dan mengambil izin langsung di BPMPPT.

Prosedur 5. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;

- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 6. Melakukan pendaftaran gudang pada Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPMP2T) Balikpapan

Waktu: 9 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: untuk mendaftarkan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada BPMPPT:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Laporan inventori gudang, disiapkan oleh perusahaan.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 7.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT. Telekomunikasi Indonesia (PT. Telkom Tbk)

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Banda Aceh, Aceh

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Melakukan verifikasi kepemilikan tanah pada Lurah (Geuchik)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Tsunami di tahun 2006 telah merubah kondisi keseluruhan tanah sehingga sangat sulit untuk menentukan batas-batas kepemilikan tanah. Karena ini, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus melakukan verifikasi atas tanah yang dimiliki kepada lurah (Geuchik).

Untuk melakukan verifikasi ini, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Lurah:

- Salinan sertifikat kepemilikan tanah;
- Salinan KTP pemohon;
- Formulir pendaftaran izin mendirikan bangunan (IMB), yang di peroleh di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP) Banda Aceh.

Setelah melakukan verifikasi bahwa tanah tersebut dimiliki oleh perusahaan, Lurah kemudian menandatangani permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) dan mengembalikannya kepada perusahaan.

Prosedur 2. Melakukan verifikasi kepemilikan tanah pada Camat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Tsunami di tahun 2006 telah merubah kondisi keseluruhan tanah sehingga sangat sulit untuk menentukan batas-batas kepemilikan tanah. Karena ini, untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus melakukan verifikasi atas tanah yang dimiliki kepada Camat.

Untuk melakukan verifikasi ini, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Lurah:

- Salinan sertifikat kepemilikan tanah;
- Salinan KTP pemohon;
- Formulir pendaftaran izin mendirikan bangunan (IMB), yang di peroleh di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP) Banda Aceh.

Setelah melakukan verifikasi bahwa tanah tersebut dimiliki oleh perusahaan, Camat kemudian menandatangani permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) dan mengembalikannya kepada perusahaan.

Prosedur 3. Mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan IMB dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP) Banda Aceh

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada KPPTSP Banda Aceh :

- Formulir permohonan lengkap (diperoleh dari KPPTSP), ditandatangani oleh Lurah (Geuchik) dan Camat;
- Salinan KTP pemohon;
- Salinan sertifikat kepemilikan lahan;
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak dari pemilik tanah terhadap tanah yang termasuk dalam bagian Garis Sempadan Bangunan (GSB) Rencana Perluasan Jalan (khususnya untuk bangunan komersil);
- Gambar Rencana Bangunan (site plan, denah, tampak, potongan) dan Spesifikasi Teknis yang dibuat oleh perusahaan

Setelah KPPTSP menerima seluruh dokumen yang dipersyaratkan, permohonan di registrasi dan diteruskan kepada Dinas Pekerjaan Umum (PU). Dinas Pekerjaan Umum (PU) berkoordinasi BPN setempat untuk izin lokasi dan melakukan verifikasi internal yang diperlukan.

Prosedur 4. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Pekerjaan Umum (Dinas PU)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Sebuah tim teknis yang dibentuk dari perwakilan beberapa dinas berbeda (Dinas Perhubungan, KPPTSP, Badan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah (BPLHD), Pelayanan Publik) dipimpin oleh perwakilan dari Dinas Pekerjaan Umum (PU) melakukan pemeriksaan pada lokasi pembangunan gudang. Pemeriksaan ini bertujuan untuk mengevaluasi lokasi yang

disebutkan dalam permohonan, mengukur lokasi pembangunan dan memastikan lokasi pembangunan. Kehadiran perwakilan perusahaan diperlukan selama pemeriksaan.

Prosedur 5. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP) Banda Aceh

Waktu: 22 hari

Biaya: Rp. 15.851.063,- [((tarif untuk lantai pertama Rp. 9.750,- x luas lantai pertama 650,3 meter persegi) + (tarif untuk lantai kedua Rp. 14.625,- x luas lantai kedua 650,3 meter persegi)]

Ulasan: Setelah pemeriksaan selesai dilakukan, pegawai dinas melakukan evaluasi terhadap permohonan, memastikan kesesuaian terhadap zonasi dan jalan yang sudah ada ataupun direncanakan, dan menyiapkan Advis Planning serta Keterangan Sempadan Bangunan (KSB). Jika permohonan disetujui, Dinas Pekerjaan Umum (PU) menyerahkan Advis Planning dan Keterangan Sempadan Bangunan (KSB) pada KPPTSP. Berdasarkan Advis Planning dan Keterangan Sempadan Bangunan (KSB), dan mempertimbangkan ukuran serta jenis bangunan, KPPTSP menghitung biaya retribusi yang harus dibayarkan untuk izin mendirikan bangunan (IMB). Setelah biaya retribusi dibayarkan oleh perusahaan, kantor Walikota Banda Aceh menandatangani izin mendirikan bangunan (IMB). Izin kemudian diarsipkan oleh KPPTSP Banda Aceh dan diambil oleh perusahaan.

Bersamaan dengan izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan menerima dokumen-dokumen berikut :

- Advis Planning dan Keterangan Sempadan Bangunan (KSB);
- Persetujuan Spasial;
- Garis Sempadan Bangunan

Prosedur 6. Memperoleh laporan resmi penyelesaian pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Membangun Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 7. Memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Tanda Daftar Gudang dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Disperindag :

- Izin mendirikan bangunan (IMB);
- laporan resmi penyelesaian pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Membangun Bangunan (IMB)

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 4 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 1.500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bandung, Jawa Barat

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan : Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Bandung

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT):

- Formulir permohonan yang telah di isi lengkap;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan anggaran dasar perusahaan dan akta pendirian perusahaan;
- Gambar rancangan arsitektur bangunan gudang dengan skala 1 : 100 (4 salinan);
- Dua salinan gambar teknis dan perhitungan struktur baja bangunan jika bangunan gudang lebih dari 1 lantai;
- Gambar teknis instalasi listrik, air bersih, saluran pembuangan limbah;
- Salinan kartu identitas pemohon;
- Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir
- Dokumen pendukung seperti Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dan Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)

Tergantung pada kasusnya, beberapa dokumen diperlukan oleh perusahaan:

- Surat pernyataan/persetujuan penggunaan tanah bagi pemohon yang bukan merupakan pemilik tanah;

- b. Surat persetujuan (jika pemohon menyewa)
- c. Izin Prinsip Peruntukan Tanah (IPPT) (diperlukan jika lokasi proyek tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah)

Setelah semua dokumen persyaratan diserahkan ke Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPT), petugas BPMPT yang bertugas akan memeriksa kelengkapan dokumen dan mendaftarkan permohonan tersebut.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Petugas dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) memeriksa lokasi untuk memperoleh data yang diperlukan, seperti, misalnya batas-batas dari lokasi. Perwakilan perusahaan harus hadir selama pemeriksaan untuk menunjukkan batas-batas lokasi dan menandatangani berita acara pemeriksaan.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran untuk biaya perolehan izin mendirikan bangunan (IMB) di Bank Jabar Banten (BJB)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Perusahaan melakukan pembayaran setelah menerima pemberitahuan dari BPPT. Setelah melakukan pembayaran, perusahaan menerima tanda bukti pembayaran yang harus diserahkan kepada BPPT untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB).

Peraturan yang diterapkan untuk prosedur ini adalah :

- a. Peraturan Daerah no. 14/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- b. Peraturan Daerah No. 24/1998 tentang retribusi izin mendirikan bangunan (IMB);
- c. Keputusan Walikota no. 640/Kep. 554-Huk/2004 tentang tarif dasar bangunan.

Prosedur 4. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Bandung

Waktu: 16 hari

Biaya: Rp. 15.594.194,- (luas bangunan x tarif dasar Rp. 1.100.000,- x koefisien 1,09 x 1%)

Ulasan: Setelah melakukan pembayaran biaya perolehan di Bank Jabar Banten (BJB), perusahaan menyerahkan bukti pembayaran kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) dan memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB). Waktu resmi BPPT untuk menerbitkan izin mendirikan bangunan (IMB) adalah 12 hari kerja.

Prosedur 5. Melakukan pendaftaran di Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;

- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 6. Mengajukan permohonan untuk mendaftarkan gudang pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: untuk mendaftarkan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung :

- a. Formulir pendaftaran yang diisi lengkap;
- b. Peta lokasi gudang, disiapkan oleh perusahaan;
- c. Salinan KTP pemohon;
- d. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP);
- e. Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan;
- g. Izin Gangguan (HO)
- h. Salinan lisensi desainer.

Waktu resmi untuk prosedur ini yang harus dipenuhi oleh BPPT Bandung adalah 10 hari kerja. Biasanya, prosedur ini bisa diselesaikan dalam waktu yang lebih cepat.

Dasar peraturan dari prosedur ini adalah :

- a. Peraturan Daerah Kota Bandung No. 12/2002 tentang peraturan dan prosedur untuk penerbitan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Ijin Usaha Industri (IUI), Pendaftaran Usaha, dan Pendaftaran Gudang.
- b. Peraturan Daerah Kota Bandung No. 13/2002 tentang pengenaan retribusi atas penerbitan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Ijin Usaha Industri (IUI), Pendaftaran Usaha, dan Pendaftaran Gudang.

Prosedur 7. Menjalani pemeriksaan dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah perusahaan menyerahkan permohonan, tim teknis dari BPPT melakukan pemeriksaan. Kehadiran dari perwakilan perusahaan di perlukan untuk menandatangani berita acara pemeriksaan.

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran gudang pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT)

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 2.025.000,- [Komponen 1 : Luas Konstruksi 100m² x Indeks Lokasi (Jalan Kota) (3) x Tarif dasar (Rp. 750,-)] + [Komponen 2 : Luas Konstruksi 1200m² x Indeks Lokasi (Jalan Kota) (3) x Tarif dasar (Rp. 500,-)]

Ulasan: Setelah perusahaan menjalani pemeriksaan, perusahaan menerima dokumen pendaftaran gudang dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT).

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 11 hari

Biaya: Rp. 2.202.000,- (Rp. 2.190.000,- untuk biaya koneksi untuk kategori 3B + Rp. 12.000,- untuk material)

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 720.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Batam, Kepulauan Riau

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan : Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh Fatwa Planologi dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam)

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 3.000.000,-

Ulasan: Untuk memperoleh Fatwa Planologi, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke BP Batam :

- a. Bukti Identitas (KTP, Akta pendirian perusahaan, Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda daftar Perusahaan (TDP), NPWP Perusahaan;
- b. Salinan Penetapan Alokasi Lahan (PL) dari BP Batam, diperoleh ketika tanah sudah dialokasikan untuk perusahaan;
- c. Salinan invoice Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dari BP Batam, diperoleh ketika tanah sudah dialokasikan untuk perusahaan;
- d. Salinan Surat Keputusan (SKEP) dari BP Batam, diperoleh ketika tanah sudah dialokasikan untuk perusahaan;
- e. Salinan Surat Perjanjian dari BP Batam, diperoleh ketika tanah sudah dialokasikan untuk perusahaan;
- f. Salinan Izin Prinsip dari BP Batam, diperoleh ketika tanah sudah dialokasikan untuk perusahaan;
- g. Salinan Surat Izin Bekerja Perencana (SIBP);
- h. Rencana Orientasi, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- i. Site Plan, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- j. Rencana Drainase, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- k. Rencana utilitas, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- l. Jumlah lantai, Koefisien dasar bangunan, Rencana Tata Kota, disiapkan oleh arsitek perusahaan.

Fatwa Planologi berisi beberapa informasi seperti koordinat dan batas dari lokasi, dan menyebutkan persyaratan teknis seperti perimeter bangunan yang diperbolehkan dan ukuran, area hijau, desain sistem drainase, yang diperlukan untuk perencanaan pembangunan.

Peraturan yang mendasari prosedur ini adalah:

- a. Keputusan Menteri Dalam negeri no. 43/1977 mengenai pengelolaan dan penggunaan lahan di kawasan industri Batam.
- b. Keputusan Menteri PU no. 378/KPTS/1987, lampiran no. 22 tentang lokasi rencana perumahan
- c. Keputusan Menteri Perindustrian no. 291/M/Sk/10/1989, lampiran no. 1 mengenai standar teknik dari kompleks industri

- d. Peraturan regional Batam no. 2/2004, lampiran 2 mengenai Rencana Pengelolaan Area Batam, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
- e. Keputusan Kepala BP Batam no. 078/Ren/Kpt8/W1994
- f. Keputusan Kepala BP Batam no. 078/Ren/Ap-Kpts/III/1992.

Prosedur 2. Memperoleh Advis Planning dari Dinas Tata Kota

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Advis Planning, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen dibawah ini kepada Dinas Tata Kota :

- a. Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- b. Salinan akta pendirian perusahaan;
- c. Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- d. Salinan KTP dari direktur perusahaan;
- e. Salinan dari surat domisili, dimiliki perusahaan sejak perusahaan memulai usahanya;
- f. Salinan Penetapan Alokasi Lahan (PL);
- g. Pas foto terbaru direktur perusahaan ukuran 3x4 cm sebanyak 2 lembar.

Prosedur 3. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Pusat Pelayanan Perizinan Terpadu Batam

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Pusat Pelayanan Perizinan Terpadu Batam :

1. Formulir permohonan yang terisi lengkap;
2. Persyaratan Administratif (3 rangkap) :
 - a. Salinan dari KTP pemohon dan akta pendirian perusahaan;
 - b. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. Salinan invoice Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), diperoleh pada saat tanah dialokasikan untuk perusahaan;
 - d. Salinan Penetapan Alokasi Lahan (PL), diperoleh pada saat tanah dialokasikan untuk perusahaan;
 - e. Salinan Surat Perjanjian (SPJ), diperoleh pada saat tanah dialokasikan untuk perusahaan;
 - f. Salinan Surat Keputusan (SKEP), diperoleh pada saat tanah dialokasikan untuk perusahaan;
 - g. Salinan Fatwa Planology dari BP Batam
 - h. Surat pernyataan dari perusahaan, yang menyatakan bahwa limbah yang dihasilkan bukan merupakan limbah berbahaya/beracun
 - i. Salinan Surat Izin Bekerja Perencana (SIBP). Sesuai asumsi, dokumen ini telah dimiliki oleh insinyur/tenaga ahli dari perusahaan.
3. Persyaratan Teknis (3 rangkap)
 - a. Gambar arsitektur
 - b. Gambar struktur
 - c. Gambar teknis lapangan
 - d. Perhitungan struktur

Setelah permohonan diserahkan kepada Pusat Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Batam, berkas kemudian diserahkan kepada Dinas Tata Kota. Dinas Tata Kota bersama Bappeda kemudian melakukan verifikasi tentang kesesuaian proyek dengan Rencana Tata Ruang dan melakukan pemeriksaan lokasi proyek

untuk memastikan data-data yang ada didalam permohonan. Setelah lokasi disetujui oleh Dinas Tata Kota, perusahaan diminta untuk datang melakukan pembayaran izin dan mengambil izin di Pusat Pelayanan Terpadu Kota Batam.

Prosedur 4. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Kota

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Tim teknis dari Dinas Tata Kota melaksanakan pemeriksaan di lokasi proyek.

Prosedur 5. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) di Pusat Pelayanan Terpadu

Waktu: 24 hari

Biaya: Rp. 29.056.801,- (Luas bangunan x indeks integrasi x 1,00 x tarif dasar)

Prosedur 6. Mendaftarkan gudang pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 7. Mendaftarkan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 1.475.000,- (berdasarkan Peraturan Daerah No. 14/2001 : Rp. 1.500,- / meter persegi untuk luas max.100 m² + Rp. 1.250,-/meter persegi untuk luas 100 s.d. 500 meter² + Rp. 1.000,- untuk setiap tambahan luas dalam meter persegi)

1. Untuk 6-100m² = Rp. 1.500,-/m²x100 = Rp. 150.000,-
 2. Untuk 101-500m² = Rp. 1.250,-/m²x500 = Rp. 625.000,-
 3. Untuk 500-...m² = Rp. 1.000,-/m²x700 = Rp. 700.000,-
- TOTAL Rp. 1.475.000,-

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang di Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- b. Penetapan Alokasi Lahan (PL);
- c. Surat keterangan domisili yang menyebutkan lokasi dari gudang.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dan saluran pembuangan limbah dari PDAM

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 150.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Denpasar, Bali

Warehouse values. Rp. 4.552.100.000 = USD 437,498

Data hingga: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh Surat Penyanding dari Camat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berdasarkan Peraturan Walikota No. 6/2010, Surat penyanding sekarang menjadi persyaratan wajib untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB). Surat penyanding, disiapkan oleh Camat, menjamin bahwa tidak akan terdapat konflik dengan lingkungan sekitar pada saat gudang dibangun.

Prosedur 2. Memperoleh Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 3. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin bangunan (Paket Izin : IMB dan PPM) dari Dinas Perizinan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Paket Izin (IMB dan PPM), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini ke Dinas Perizinan Denpasar :

- a. Formulir pendaftaran Izin Membangun Bangunan (IMB), yang terisi lengkap;
- b. Salinan KTP Pemohon;
- c. Salinan Sertifikat kepemilikan tanah;
- d. Surat Penyanding;
- e. Rencana pembangunan bangunan (Peta lokasi, Site Plan, Gambar kerja) 4 rangkap;
- f. Salinan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Prosedur 4. Melakukan pembayaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Bank Pembangunan Daerah.

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 12.310.670,- (Biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) + Biaya Jasa Administrasi Sempadan; Persetujuan Prinsip Membangun (PPM) tidak dikenakan biaya)

Prosedur 5. Memperoleh izin membangun (Paket izin : IMB dan PPM dari Dinas Perizinan)

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Paket izin (IMB dan PPM) terdiri dari :

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Persetujuan Prinsip Membangun (PPM)

Waktu resmi bagi Dinas Perizinan untuk menerbitkan paket izin (IMB dan PPM) adalah 13 hari. Waktu resmi ini biasanya dipenuhi.

Prosedur 6. Menyampaikan pemberitahuan Dinas Tata Ruang dan Perumahan tentang kemajuan pembangunan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Selama proses pembangunan, ketika pembuatan pondasi selesai, pemohon harus melapor ke Dinas Tata Kota dan Bangunan tidak lebih dari 24 jam dan setelah itu Dinas Tata Kota dan Bangunan akan melakukan pemeriksaan. Prosedur ini berdasarkan Peraturan Daerah no. 6/2001.

Prosedur 7. Menjalani pemeriksaan Dinas Tata Ruang dan Perumahan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 8. Memperoleh persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) setempat

Waktu: 21 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 9. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 25 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 10. Mendaftarkan Gudang (Paket izin : Tanda Daftar Gudang (TDG), Surat Izin Tempatkan Usaha (SITU), dan Izin Gangguan (HO)) pada Dinas Perizinan

Waktu: 12 hari

Biaya: Rp. 100.000,- (Biaya untuk gudang yang memiliki luas antara 36 m2 sampai dengan 2500 m2)

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang di Dinas Perizinan, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Site Map;
- Salinan KTP pemohon;

- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL), disetujui oleh Badan Lingkungan Hidup (BLH) setempat;
- Izin-izin usaha perusahaan;
- Pas foto pemohon terbaru ukuran 4x6;
- Salinan Akta Pendirian Perusahaan.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 6.255.700,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 12*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 25 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Gorontalo, Gorontalo

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

No Practice

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Jakarta, DKI Jakarta

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan surat persetujuan pra pembangunan dari Dinas Tata Ruang

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 1.482.000,-

Ulasan: Total biaya untuk memperoleh surat persetujuan pra pembangunan adalah Rp. 1.482.000,- berdasarkan pasal 123 Peraturan Provinsi DKI Jakarta No. 1 tahun 2006

Berikut ini adalah perhitungan detail dari biaya tersebut:

- Biaya pengukuran tanah (berdasarkan sertifikat tanah, dengan luas 500 - 1.000m2) sebesar Rp. 750.000,-
- Biaya cetak Peta (Skala 1:10.000) sebesar Rp. 1.000,-/salinan x 12 rangkap, total biaya Rp. 12.000,-;
- KRK untuk rencana penggunaan tanah bagi pembangunan gudang (karya pergudangan/Kpg) untuk tanah dengan luas diatas 1.000 m2 dengan biaya Rp. 40.000,-
- Biaya RTL untuk perencanaan pembangunan sebesar Rp. 40.000,-/100m2 luas lantai, dengan demikian biaya keseluruhan untuk RTL adalah : Rp. 40.000,- x 13 (berdasarkan luas lantai 1.300,6 m2) = Rp. 520.000,-;

- Biaya pemasangan patok tanah untuk keperluan perencanaan kota (pematokan penerapan rencana kota) sebesar Rp. 80.000,- x 2 (Karena luas bangunan melampaui 1.000 meter persegi), atau mencapai jumlah keseluruhan sebesar Rp. 160.000,-

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Ruang

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Dinas Tata Ruang akan melakukan inspeksi lapangan untuk memastikan bahwa permohonan yang diajukan oleh pihak pembangun memenuhi syarat.

Prosedur 3. Memperoleh surat persetujuan pra pembangunan dari Dinas Tata Ruang

Waktu: 20 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah pemeriksaan, permohonan diteruskan ke berbagai divisi di dalam Dinas Tata Ruang untuk disetujui. Petugas lokasi, petugas jalanan dan petugas arsitektur perlu menyetujui permohonan tersebut. Setelah prosedur internal selesai, pembangun akan diberitahukan melalui telepon, surat ataupun secara elektronik, bahwa surat persetujuan sudah dapat diambil. Surat tersebut sudah termasuk dokumen-dokumen yang didaftarkan pada prosedur 1.

Prosedur 4*. Mengajukan permohonan dan memperoleh salinan sertifikat kepemilikan tanah yang telah dilegalisasi oleh notaris

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 25.000,-

Ulasan: Perusahaan perlu memperoleh legalisasi atas salinan sertifikat kepemilikan tanah dari notaris sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Prosedur 5. Mengajukan permohonan dan menyusun Rencana Upaya Pengelolaan lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 15.000.000,-

Ulasan: Perusahaan mempekerjakan konsultan eksternal yang akan menyusun rencana upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL). Jika hal ini telah selesai disusun, perusahaan akan mengajukan dokumen-dokumen tersebut untuk mendapat persetujuan Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah (BPLHD) Provinsi DKI Jakarta.

Prosedur 6. Mengajukan permohonan dan memperoleh persetujuan rencana upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL)

Waktu: 10 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Dasar hukum untuk prosedur ini adalah:

- UU No. 32/2009 tentang lingkungan hidup;
- Keputusan Menteri Lingkungan Hidup No. 86/2002 tentang penerapan UKL dan UPL.

Prosedur 7. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Waktu: 21 hari

Biaya: Rp. 9.104.200,-

Ulasan: Ketika pemohon telah memiliki dokumen yang lengkap (sebagaimana diuraikan di bawah) dan permohonan telah diajukan, kantor perizinan akan melakukan pemeriksaan. Sekiranya tanah dimana gudang akan dibangun merupakan lahan kosong, maka perwakilan dari perusahaan tidak perlu hadir selama proses pemeriksaan tersebut. Petugas kantor pelayanan hanya akan memastikan bahwa tanah tersebut adalah tanah kosong.

Dasar hukum dari prosedur ini adalah :

- Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 76/2000, pasal 2 ayat (2) b;
- Peraturan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) No. 21/2009, Lampiran I poin I.b;
- Dasar hukum yang berkenaan dengan waktu yang dibutuhkan untuk merampungkan proses ini yaitu 14 hari kerja (21 hari kalender) adalah Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85/2006, Pasal 11;
- Menurut Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1/2006 tentang Retribusi Daerah, formula untuk memperhitungkan biaya perizinan ini adalah Rp. 7.000,- per meter persegi. Mengingat bahwa menurut asumsi yang dipergunakan dalam studi kasus gudang yang akan dibangun memiliki luas 1.300,6 meter persegi maka biayanya adalah $7.000,- \times 1.300,6 = \text{Rp. } 9.104.200,-$

Dokumen-dokumen persyaratan untuk prosedur ini adalah :

- Salinan kartu identitas;
- Salinan sertifikat tanah (yang telah dilegalisasi oleh notaries);
- KRK dan RTLb dari Dinas Tata Ruang (Tercantum dalam Surat persetujuan pra pembangunan);
- Cetak biru Rancangan Bangun (Arsitektur, Konstruksi, dan Instalasi) untuk bangunan gudang yang akan didirikan;
- Salinan izin untuk beroperasi sebagai perencana gedung;
- Surat pernyataan kepemilikan yang tidak dipersengkatakan atas tanah untuk mana permohonan IMB sedang diajukan;
- Akta pendirian perusahaan;
- Formulir permohonan yang telah dilengkapi;
- Tanda terima UKL-UPL atau rekomendasi UKL-UPL dari BPLHD.

Prosedur 8. Mengajukan permohonan dan memperoleh laporan penyelesaian pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Waktu: 28 hari

Biaya: Rp. 62.500,-

Ulasan: Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan persyaratan pendahuluan yang harus dipenuhi untuk memperoleh Izin Penggunaan Bangunan (IPB). Pihak yang menerbitkan laporan resmi tentang selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah Direktur Pengawas, yang dapat berupa orang perorangan, sekelompok tenaga ahli, atau badan yang ditunjuk oleh pihak pemilik proyek untuk mengawasi pelaksanaan pembangunan. Orang perorangan atau kelompok tenaga ahli tersebut harus merupakan pihak yang independen dari perusahaan dan bukan karyawan dari perusahaan tersebut.

Prosedur 9. Memperoleh Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Waktu: 49 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Dinas Tata Kota :

- Gambar rancang bangunan;
- Salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan gudang dari Direktur Pengawas / konsultan yang ditunjuk oleh perusahaan;
- Laporan resmi Direktur Pengawas yang terdiri dari (Laporan selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan);
- Salinan surat penunjukan kontraktor dan Direktur Pengawas dan Koordinator Direktur Pengawas;
- Salinan TDR dari kontraktor serta izin kerja Direktur Pengawas;
- Laporan tahapan pembangunan dari Direktur Pengawas;
- Surat pernyataan Koordinator Direktur Pengawas tentang selesainya pelaksanaan pembangunan gudang sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Dasar hukum untuk prosedur ini adalah :

- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76/2000, Pasal 9 ayat (4) b;
- Peraturan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) No. 21/2009, Lampiran I poin II.b.

Prosedur 10. Melakukan pendaftaran pada kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah gudang selesai dibangun, perusahaan perlu memperbaharui rekaman informasi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sekalipun pembahasan ini seharusnya terselenggara secara otomatis, kebanyakan pihak pembangun melakukan proses pendaftaran ini secara langsung untuk menghindari keterlambatan. Langkah ini sangat penting untuk dilakukan saat pihak pembangun ingin menjual atau menggunakan properti untuk memperoleh pinjaman.

Prosedur 11. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perdagangan setempat

Waktu: 9 hari

Biaya: Rp. 100.000

Ulasan: Perusahaan wajib menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini :

- Salinan surat izin usaha perdagangan (SIUP);
- Salinan tanda daftar perusahaan (TDP);
- Salinan kartu identitas pemilik atau pemegang saham;
- Salinan perjanjian sewa gudang (jika gudang disewa);
- Salinan izin mendirikan bangunan (IMB);
- Salinan peta gudang.

Gudang-gudang yang terletak di dermaga milik pribadi, dikawasan berikat, dan yang berdampingan dengan pabrik dikecualikan dari kewajiban untuk melakukan pendaftaran.

Dibawah pemerintahan yang baru, Departemen Perindustrian dan Perdagangan telah dipisah menjadi Kementerian Perindustrian dan Kementerian Perdagangan. Pendaftaran gudang dilakukan melalui kantor perwakilan daerah untuk Kementerian Perdagangan.

Prosedur 12*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 2.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 13*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas..

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Jambi, Jambi

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh Salinan Sertifikat Kepemilikan Tanah yang telah di legalisir dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Waktu: 2 hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Agar perusahaan bisa menjalani prosedur-prosedur administratif dalam pendirian gudang, perusahaan harus melegalisir atau mengesahkan salinan sertifikat kepemilikan tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Advis Planning dari Dinas Tata Kota

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Advis Planning, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Dinas Tata Kota :

- Salinan Akta Pendirian Perusahaan;
- Salinan Sertifikat kepemilikan tanah;
- Peta lokasi;
- Salinan Surat tanda terima setoran pajak terakhir;
- Salinan SIUP, TDP;
- Gambar bangunan.

Prosedur ini wajib seperti yang diatur dalam Peraturan Daerah no. 6/2002 mengenai bangunan, berlaku efektif sejak Maret 2002.

Prosedur 3. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Kota

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah menerima seluruh dokumen yang dibutuhkan, Dinas Tata Kota melakukan pemeriksaan di lokasi dimana gudang akan dibangun. Tujuan dari dilaksanakannya pemeriksaan ini adalah :

- Memeriksa kondisi dari lokasi (dan kesesuaian dengan persyaratan zonasi dan rencana jalan);

- b. Melakukan pengukuran tanah;
- c. Melakukan penandaan tanah.

Prosedur 4. Memperoleh Advis Planning dari Dinas Tata Kota

Waktu: 27 hari

Biaya: Rp. 1.482.000,-

Ulasan: Setelah menjalani pemeriksaan, maka Advis planning diproses untuk kemudian disetujui. Setelah persetujuan dikeluarkan, perusahaan menerima surat pemberitahuan bahwa Advis Planning siap untuk diambil.

Advis planning berisikan hal-hal berikut :

- a. Persetujuan penggunaan bangunan;
- b. Luas bangunan yang disetujui;
- c. Jumlah lantai yang disetujui;
- d. Garis Sempadan Bangunan;
- e. Koefisien dasar pondasi dan koefisien luas bangunan;
- f. Area hijau minimum;
- g. Spesifikasi bangunan di wilayah yang dimaksud;
- h. Persyaratan dan indikasi untuk pengawas pembangunan, kontraktor dan metode pengawasan.

Prosedur 5. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 4.942.280,- (Biaya formulir permohonan Rp. 1.500,- + Gambar Sketsa Rp. 10.000,- + Biaya pengukuran dan tinjauan desain/struktur Rp. 400/m² + Biaya pengawasan Rp. 25.000,- + Biaya retribusi IMB, yang dihitung oleh Dinas Tata Kota dengan mempertimbangkan nilai dasar bangunan, koefisien luas bangunan, koefisien jumlah lantai, dan koefisien penggunaan bangunan)

Ulasan: Untuk mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Dinas Tata Kota :

- a. Salinan KTP manajer perusahaan;
- b. Salinan sertifikat kepemilikan tanah yang telah di legalisir;
- c. Advis planning;
- d. Gambar Bangunan, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- e. Salinan lisensi insinyur dan/atau lisensi arsitek;
- f. Akta pendirian perusahaan;
- g. Formulir pendaftaran yang terisi lengkap.

Peraturan yang relevan dengan prosedur ini adalah :

1. Peraturan daerah no. 05/2002 (Lembaran berita daerah no. 6/2002), mengenai Rencana Tata Ruang Kota Jambi, efektif sejak 2002;
2. Peraturan daerah no.6/2002 (Lembaran berita daerah no. 7/2002), mengenai pembangunan, efektif sejak Maret 2002;
3. Keputusan Walikota no. 7/2009 mengenai kewenangan persetujuan dari pihak berbeda..

Prosedur 6. Memperoleh Izin Gangguan (HO) dari Dinas Tata Kota

Waktu: 6 hari

Biaya: Rp. 120.000,-

Ulasan: Izin Gangguan (HO) secara resmi mengakui bahwa gudang tidak menyebabkan permasalahan terhadap lingkungan sekitar. Dokumen ini diperoleh di Dinas Tata Kota, setelah menyerahkan permohonan.

Prosedur 7. Mendaftarkan gudang (Tanda Daftar Gudang, TDG) pada Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu (KPTSP)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- a. Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
- b. Salinan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- c. Salinan KTP pemilik atau pemegang saham perusahaan;
- d. Salinan NPWP Perusahaan;
- e. Salinan Izin Mendirikan bangunan (IMB);
- f. Salinan Izin Gangguan (HO) Gudang;
- g. Salinan peta lokasi dari gudang.

Sejak UU no. 2B/2009 diterapkan di Jambi, prosedur ini bebas biaya.

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran gudang pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 10 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 1.500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Makassar, Sulawesi Selatan

Nilai Gudang. Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh persetujuan atas surat pernyataan pemohon dari Lurah

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berdasarkan Peraturan Walikota No. 14/2005, diterapkan sejak 2005, perusahaan harus memperoleh persetujuan dari Lurah untuk surat pernyataan yang nantinya akan di serahkan kepada Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan (KPAP) Makassar ketika mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Untuk memperoleh persetujuan tersebut, perusahaan harus menyerahkan salinan sertifikat kepemilikan tanah kepada Lurah yang menunjukan lokasi tanah milik perusahaan tempat gudang akan dibangun.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Kantor Pelayanan Administrasi Perizinan (KPAP) Makassar

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mengajukan permohonan mendapatkan Izin Membangun Bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen dibawah ini ke KPAP Makassar :

- a. Formulir pendaftaran, yang terisi lengkap;
- b. Salinan KTP dan/atau Akta Pendirian Perusahaan;
- c. Salinan sertifikat kepemilikan lahan;
- d. Salinan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- e. Surat keterangan tanah tidak dalam sengketa yang dikeluarkan oleh Lurah;
- f. Gambar konstruksi dan perhitungan biaya yang dibuat oleh perencana pembangunan berlisensi (Insinyur perusahaan);
- g. Foto pemohon;

Izin lingkungan dan zonasi diproses secara internal oleh pemerintah kota setelah permohonan diserahkan. Pemeriksaan, rekomendasi (ketika permohonan seharusnya disetujui atau tidak), dan perhitungan retribusi atas Izin Membangun Bangunan dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan. Petugas dari Dinas Tata Kota akan mengunjungi lokasi yang akan dibangun sebelum menerbitkan izin. Kunjungan ini, bagaimanapun, tidak memerlukan kehadiran perwakilan perusahaan karena semua informasi yang diperlukan telah disediakan perusahaan pada saat mengajukan permohonan untuk memperoleh izin.

Prosedur 3. Melakukan pembayaran untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di BPD Sulawesi Selatan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 4. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari KPAP Makassar

Waktu: 21 hari

Biaya: Rp. 31.761.209,- (Luas bangunan x Indeks integrasi x 1.00 x Tarif dasar)

Ulasan: Berdasarkan Peraturan Walikota Makassar No. 12/2008, waktu resmi untuk prosedur ini adalah 12 hari. Dalam kenyataannya, proses prosedur ini memakan waktu lebih lama.

Prosedur 5. Melakukan pendaftaran gudang pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 6. Mendaftarkan gudang pada KPAP Makassar

Waktu: 10 hari

Biaya: Rp. 650.300,- (Luas bangunan x Rp. 500,-)

Ulasan: Biaya untuk pendaftaran gudang berdasarkan Peraturan Walikota No. 14/2005.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 2.500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur B*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 380.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Manado, Sulawesi Utara

Nilai Gudang, IDR 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh Advis Planning dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Advis Planning memuat:

- Izin penggunaan tanah;
- Izin penggunaan bangunan;
- Luas bangunan yang dibolehkan dan jumlah lantai;
- Spesifikasi arsitektur;
- Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

Prosedur 2. Memperoleh surat pernyataan bahwa tanah bebas sengketa dari Lurah

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 27.500,-

Ulasan: Perusahaan harus memperoleh surat keterangan bahwa kepemilikan tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Prosedur 3. Mengajukan permohonan rencana Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan kepada Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 4. Menjalani pemeriksaan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 5. Memperoleh rencana Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan dari Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda)

Waktu: 8 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 6. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari BP2T Manado

Waktu: 30 hari

Biaya: Rp. 23.040.000,- [Total biaya = (3% x koefisien klasifikasi jalan x nilai bangunan) + Biaya supervisi (15% x (3% x koefisien klasifikasi jalan x nilai bangunan))]

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada BP2T:

- Advis Planning;
- Surat keterangan tanah bebas sengketa;
- Rencana Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan, di setuju oleh Badan Pengawasan dan Pengendalian Dampak Lingkungan Hidup Daerah (Bapedalda);
- Gambar;
- Salinan KTP pemohon.

Biaya untuk prosedur ini berdasarkan pada Peraturan Daerah No. 8/2001 tentang Izin Mendirikan Bangunan (pasal 19), diterapkan di 2001.

Prosedur 7. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaiannya dengan Izin Mendirikan Bangunan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Manado

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 8. Menjalani pemeriksaan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Manado

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 9. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaiannya dengan Izin Mendirikan Bangunan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Manado

Waktu: 30 hari

Biaya: Rp. 62.500,-

Prosedur 10. Memperoleh Izin Gangguan (HO) untuk bangunan gudang dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 1.377.500,- (Rp. 1.350.000,- + Rp. 27.500,- (biaya fiskal daerah))

Ulasan: Untuk memperoleh izin gangguan (HO), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut:

- Salinan KTP;
- Salinan sertifikat tanah;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Prosedur 11. Melakukan pendaftaran gudang pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 8 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan..

Prosedur 12. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 601.275,-

Prosedur 13*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 12 hari

Biaya: Rp. 1.250.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 14*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Mataram, Nusa Tenggara Barat

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin prinsip di Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Mataram

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh izin prinsip, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen di bawah ini :

- Salinan Sertifikat Kepemilikan Lahan;
 - Salinan Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
 - Salinan KTP pemohon;
 - Peta Lokasi, disiapkan oleh arsitek perusahaan.
- Setelah menerima permohonan, Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Mataram mengumpulkan dan meneruskan seluruh dokumen ke Dinas Tata Kota.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Kota

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah menerima berkas permohonan Izin prinsip dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Mataram, Dinas Tata Kota memeriksa lokasi dimana gudang akan dibangun untuk memastikan permohonan dan rencana pembangunan sesuai dengan seluruh persyaratan. Biasanya, Dinas Tata Kota memberitahu perusahaan tentang pemeriksaan dua hari sebelumnya, karena kehadiran perwakilan perusahaan diperlukan pada saat pemeriksaan.

Prosedur 3. Memperoleh izin prinsip dari Dinas Tata Kota

Waktu: 30 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah dilakukan pemeriksaan, berkas permohonan dan laporan pemeriksaan diteruskan ke beberapa instansi terkait di Kantor Walikota untuk kemudian disetujui. Setelah seluruh prosedur internal selesai, perusahaan di beritahu untuk mengambil izin prinsip di Dinas Tata Kota. Izin prinsip menerangkan beberapa hal :

- Pengukuran tanah;
- Cetak Peta (Skala 1:10,000);
- Keterangan Zonasi;
- Plotting;
- Batas Tanah;

Prosedur 4. Melakukan legalisir salinan sertifikat kepemilikan lahan di Kantor Notaris

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 25.000,-

Ulasan: Perusahaan harus mengesahkan salinan sertifikat kepemilikan lahan dengan notaris. Notaris menyediakan surat pernyataan untuk perusahaan bersamaan dengan sertifikat tanah yang telah disahkan. Ini adalah praktik umum di Kota Mataram dan dilakukan dengan tujuan menghindari penipuan.

Prosedur 5. Memperoleh persetujuan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dari Kantor Lingkungan Hidup (KLH)

Waktu: 14 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh persetujuan dari Kantor Lingkungan Hidup (KLH), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut:

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL), disiapkan oleh arsitek perusahaan.

Prosedur 6. Mengajukan permohonan dan memperoleh Izin Membangun Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota

Waktu: 21 hari

Biaya: Rp. 13.873.667,- (Nilai pembangunan x koefisien tingkat jasa, dimana koefisien tingkat jasa dihitung berdasarkan koefisien jalan (0.8), koefisien kegunaan bangunan (1.25), koefisien kelas bangunan (0.75), koefisien luas bangunan (0.11), dan koefisien jumlah lantai (2 lantai = 0.185))

Ulasan: Untuk memperoleh Izin Membangun Bangunan dari Dinas Tata Kota, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Formulir pendaftaran yang terisi lengkap;
- Salinan sertifikat kepemilikan lahan yang sudah di legalisir;
- Izin Prinsip (diperoleh dari prosedur 3);
- Gambar lengkap bangunan gudang, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- Salinan izin perusahaan untuk beroperasi sebagai perancang bangunan;
- Salinan KTP Pemohon dan Akta pendirian perusahaan;
- Salinan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Setelah seluruh dokumen diserahkan, Dinas Tata Kota memeriksa dokumen tersebut dan mengunjungi lokasi dimana gudang akan dibangun. Pada saat pemeriksaan ini dilakukan, kehadiran perwakilan perusahaan tidak diperlukan. Setelah pemeriksaan, perusahaan akan dipanggil oleh Dinas Tata Kota, jika ada temuan penting yang harus di klarifikasi. Sebaliknya, jika tidak ada temuan, maka Dinas Tata Kota akan membuat perhitungan retribusi IMB dan mempersiapkan dokumen izin. Pada saat izin mendirikan bangunan (IMB) telah selesai dibuat, perusahaan menerima pemberitahuan untuk membayar retribusi di Dinas Tata Kota. Setelah di lakukan pembayaran, izin akan diterbitkan.

Dasar peraturan untuk prosedur ini adalah :

- Peraturan daerah no. 11/2000, mengenai retribusi IMB, diterapkan sejak tahun 2000
- Peraturan daerah no. 4/1995, mengenai lingkungan dan persyaratan bangunan di Kota Mataram, diterapkan sejak 1995.

Prosedur 7. Melakukan pendaftaran gudang pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 8 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana

gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 125.000,-

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang di Dinas perindustrian dan perdagangan setempat, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Salinan dari Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
- Salinan dari Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- Salinan dari KTP pemilik perusahaan atau pemegang saham;
- Salinan dari Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- Salinan dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Peta Gudang.

Gudang yang terletak di pelabuhan pribadi, kawasan berikat, dan gudang yang melekat pada pabrik dikecualikan dari prosedur ini. Sesuai asumsi, gudang yang dibangun oleh perusahaan harus menempuh prosedur ini.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 1.300.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 350.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Medan, Sumatera Utara

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh salinan sertifikat kepemilikan lahan yang dilegalisir dari BPN

Waktu: 1 hari

Biaya: Rp. 25.000,-

Ulasan: Untuk menjalani prosedur-prosedur administrasi terkait pembangunan gudang, perusahaan harus melegalisir salinan sertifikat kepemilikan lahan di Badan Pertahanan Nasional (BPN).

Prosedur 2. Memperoleh persetujuan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dari Badan Lingkungan Hidup (BLH)

Waktu: 14 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Arsitek perusahaan menyiapkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) dan menyerahkannya kepada Badan Lingkungan Hidup (BLH) setempat bersama formulir pendaftaran. Badan Lingkungan Hidup kemudian mengunjungi lokasi pembangunan sebelum memberikan persetujuan. Kehadiran perwakilan perusahaan tidak diperlukan selama kunjungan. Jika tidak ada jawaban ataupun informasi yang disampaikan oleh BLH dalam 14 hari setelah permohonan persetujuan diserahkan, perusahaan bisa secara otomatis mengasumsikan persetujuan telah diberikan.

Dasar prosedur ini adalah :

- Peraturan Menteri Lingkungan Hidup no. 11/2006 terkait jenis aktivitas yang harus memiliki analisis dampak lingkungan (AMDAL)
- Undang-undang no. 32/2009 tentang perlindungan dan pengelolaan lingkungan
- Peraturan Walikota Medan no. 29/2010, tanggal 24 Mei 2010, ayat 6, tentang kegiatan dan bangunan yang membutuhkan izin lingkungan.

Prosedur 3. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan

Waktu: 40 hari

Biaya: Rp. 16.582.650,- [Indeks Parameter (0.0245) x tarif dasar Rp. 450.000,- x luas lantai pertama (650.3 m²) + Indeks Parameter (0.0245) x tarif dasar Rp. 450.000,- x luas lantai kedua (650.3 m²)]

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- Formulir pendaftaran yang terisi lengkap;
- Salinan KTP dari direktur;
- Salinan akta pendirian perusahaan;
- Salinan dari bukti pembayaran PBB dan Surat pemberitahuan pembayaran pajak tahunan (SPPT);
- Salinan dari sertifikat kepemilikan lahan yang telah dilegalisir BPN;
- Gambar dan soft drawings, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) yang disetujui Badan Lingkungan Hidup (BLH).

Prosedur ini berdasarkan :

- Peraturan daerah no. 9 tahun 2002 yang mengatur Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Keputusan Walikota Medan no. 34/2002, mengenai operasional Peraturan daerah no. 9/2002;
- Keputusan Walikota Medan no. 62/2002, mengenai petunjuk teknis peraturan daerah no. 9/2002;
- Keputusan Walikota No. 3/2005, tentang daftar biaya untuk prosedur yang terkait perizinan.

Prosedur 4. Mendaftarkan gudang (Tanda Daftar Gudang, TDG) pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu: 5 hari

Biaya: Rp. 750.000,-

Ulasan: Untuk mendaftarkan bangunan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- Salinan Izin Membangun Bangunan (IMB);
- Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
- Salinan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- Salinan KTP direktur perusahaan;
- Peta lokasi;
- Pas foto terbaru pemohon 3x4 (2 lembar).

Setelah menerima dokumen-dokumen yang dibutuhkan, Dinas Perindustrian dan Perdagangan memeriksa seluruh dokumen dan mendaftarkan di pusat data Disperindag. Biaya untuk prosedur ini berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan No. 10/2002, pasal 22.

Prosedur 5. Melakukan pendaftaran gudang pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 10 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 6*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 10 hari

Biaya: Rp. 1.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 526.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Palangka Raya, Kalimantan Tengah

Nilai Gudang. Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk memperoleh izin prinsip dari Bappeda

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Izin prinsip memverifikasi bangunan dan penggunaannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota. Untuk mendapatkan Ijin prinsip, perusahaan harus menyerahkan dokumen dibawah ini kepada Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) di Bappeda:

- Surat permohonan yang terisi lengkap;
- Dokumen pendirian perusahaan - Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- Rencana pemanfaatan lahan (Format ditentukan oleh BPN, disiapkan oleh arsitek perusahaan);
- Peta lokasi gudang, disiapkan oleh arsitek perusahaan.

Setelah seluruh dokumen yang diperlukan diserahkan, BKPRD kemudian memeriksa dokumen, memeriksa lokasi yang akan dibangun gudang, menilai apakah rencana pembangunan mematuhi Rencana Tata Ruang.

Prosedur 2. Menerima pemeriksaan dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD)/ Bappeda

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) dari Bappeda memeriksa lokasi yang akan dibangun gudang. Perwakilan perusahaan wajib hadir selama pemeriksaan.

Prosedur 3. Memperoleh izin prinsip dari Bappeda

Waktu: 6 hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Setelah permohonan diperiksa dan disetujui di dalam rapat koordinasi, Bappeda menerbitkan izin prinsip. Tergantung luas bangunan, izin prinsip resmi disahkan dan ditandatangani oleh pejabat publik yang berbeda seperti berikut :

- Luas bangunan < 5000 m² ditandatangani oleh Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda);
- Luas bangunan antara 5000m² s.d. 10.000m² ditandatangani oleh Sekretaris Daerah;
- Luas bangunan diatas 10.000m² ditandatangani oleh Walikota.

Berdasarkan Peraturan Walikota no. 45/2010, yang diterapkan sejak Januari 2010. Biaya untuk prosedur ini sebesar Rp. 50.000,-. Biaya ini meliputi biaya formulir pendataan (Leges) sebanyak 2 eksemplar (Rp. 25.000,- per eksemplar)

Prosedur 4. Memperoleh izin lokasi dari Administrasi Pemerintahan Umum (APU) Setda

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 5.000.139,-

Ulasan: Untuk memperoleh izin lokasi ini, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen dibawah ini kepada Sekretariat daerah :

- Surat permohonan yang terisi lengkap;
- Akta pendirian perusahaan;
- Rencana penggunaan lahan yang disiapkan oleh arsitek perusahaan (berdasarkan format yang ditentukan oleh BPN);
- Peta Lokasi, disiapkan oleh arsitek perusahaan.

Perusahaan pembangun juga memerlukan tambahan dokumen ketika mereka tidak memiliki tanah sendiri (Surat keterangan akuisisi lahan) atau jika mereka bergerak didalam usaha perkebunan (Surat keterangan bahwa lokasi tidak melebihi batasan luasan perkebunan di dalam propinsi). Tapi dalam studi kasus ini, persyaratan tersebut tidak diperlukan.

Setelah permohonan diserahkan, sekretariat daerah mengumpulkan rekomendasi yang diperlukan dari berbagai dinas terkait (Jasa Marga, Cipta karya, Dinas PU, dan lainnya yang terkait) dan kemudian memproses permohonan. Tidak ada inspeksi yang muncul pada prosedur ini.

Prosedur ini diatur oleh :

- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 2/1999;
- Peraturan Pemerintah No. 13/2010 tentang tarif Pelayanan non pajak di BPN.

Prosedur 5. Memperoleh persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kota Palangka Raya

Waktu: 15 hari

Biaya: Rp. 450.000,-

Prosedur 6. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari KPPT Palangka Raya

Waktu: 21 hari

Biaya: Rp. 3.150.000,- (Rp. 25.000,- x koefisien lebar bangunan x koefisien tinggi bangunan (Jumlah lantai) x koefisien fungsi bangunan x koefisien kualitas bangunan x koefisien lay out bangunan)

Ulasan: Untuk memperoleh Izin Membangun bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini ke Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu (KPPT) Kota Palangka Raya:

- Ijin Prinsip;
- Ijin Lokasi;
- Gambar lantai I dan lantai II;
- Salinan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 3 tahun terakhir;
- Floor plan;
- Salinan KTP pemohon.

Berdasarkan Keputusan Walikota no. 12/2007, tentang sistem dan prosedur perizinan dan non perizinan, waktu penyelesaian prosedur ini di KPPT Palangka Raya adalah 8 hari, namun dalam kenyataannya prosesnya memakan waktu lebih lama.

Prosedur 7. Memperoleh izin HO dari KPPT Palangka Raya

Waktu: 13 hari

Biaya: Rp. 650.000,-

Ulasan: Untuk memperoleh izin HO, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke KPPT Palangka Raya:

- Surat permohonan yang terisi lengkap;
- Peta lokasi dengan informasi tentang luas bangunan;
- UKL/UPL;
- Salinan Sertifikat kepemilikan tanah;
- Salinan bukti pembayaran PBB;
- Salinan KTP Pemohon;
- Pas foto pemohon terbaru.

Prosedur 8. Memperoleh Tanda Daftar Gudang (TDG) dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 100.000,-

Ulasan: Untuk mendapatkan Tanda Daftar Gudang (TDG), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag):

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan izin mendirikan bangunan (IMB)

Prosedur 9. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 8 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 6 hari

Biaya: Rp. 350.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 320.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Palembang, Sumatra Selatan

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh surat keterangan dan peta rencana kota (Advis Planing) dari KPPT Palembang

Waktu: 10 hari

Biaya: Rp. 55.000,- (Rp. 50.000,- untuk biaya pengukuran dan Rp. 5.000,- untuk biaya pendaftaran)

Ulasan: Untuk memperoleh Advis Planning, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan KTP dan akta pendirian perusahaan;
- Salinan sertifikat kepemilikan lahan.

Advis Planning menyediakan arahan dari Dinas Tata Kota untuk merencanakan konstruksi (menginformasikan persyaratan pembangunan di lokasi). Dokumen advis planning adalah persyaratan penting untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan. Sejak Peraturan Walikota no. 30/2010, mengenai pengalihan kewenangan atas perizinan dan non perizinan, diterapkan, prosedur ini dilakukan di KPPT Palembang.

Prosedur 2. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari KPPT Palembang

Waktu: 10 hari

Biaya: Rp. 11.000.000,- (RIMB= LB x Iz x I kj x Ik x THDB per square meter - LB: Luas bangunan, Iz: Indeks zonasi, Ikj: Indeks klasifikasi jalan, Ik: Indeks ketinggian bangunan, and THDB: Tarif Harga Dasar Bangunan)

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke KPPT Palembang :

- Formulir permohonan IMB yang terisi lengkap;
- Salinan Surat Keterangan Rencana Kota (Advis planning) (3 rangkap);
- Salinan Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Gambar arsitektural bangunan (7 rangkap);
- Gambar lokasi;
- Desain struktur dan perhitungan;
- Salinan bukti pembayaran PBB;
- Salinan KTP.

Setelah permohonan diserahkan dan diterima oleh KPPT, perusahaan menerima Izin Pendirian Bangunan (IPB) sebagai IMB sementara. Setelah memperoleh ijin sementara tersebut, perusahaan boleh memulai pembangunan jika diperlukan. Bagaimanapun, IMB sementara tidak menjamin bahwa IMB akan diterbitkan. Setelah permohonan diserahkan kepada KPPT Palembang, KPPT akan meneruskan dokumen tersebut kepada Dinas Tata Kota. Jika tidak ada masalah terkait dengan permohonan, Dinas Tata Kota menghitung retribusi dan memberitahukan KPPT. KPPT Palembang kemudian memberitahukan perusahaan mengenai retribusi yang harus dibayarkan untuk memperoleh izin. Waktu resmi untuk untuk penerbitan IMB adalah 21 hari. Namun biasanya proses penyelesaian prosedur ini lebih cepat.

Prosedur 3. Mengajukan permohonan untuk memperoleh laporan resmi penyelesaian pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan (IMB)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 4. Menjalani pemeriksaan untuk memverifikasi kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Kota

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 5. Mengajukan permohonan untuk memperoleh laporan resmi penyelesaian pembangunan dan kesesuaian dengan izin mendirikan bangunan (IMB)

Waktu: 10 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 6. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 16 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 7. Mendaftarkan bangunan gudang pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)

Waktu: 8 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendaftar gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) :

- Salinan KTP Pemohon;
- Formulir permohonan yang terisi lengkap.

Prosedur 8*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 8 hari
Biaya: Rp. 2.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 4 hari
Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pekanbaru, Riau

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk memperoleh Advis Planning dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Advis Planning, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan KTP Pemohon;
- Salinan Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Site plan, peta lokasi, situasi bangunan, dan rencana aktivitas pembangunan, yang bisa disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- Gambar bangunan yang disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- Peta lokasi yang disiapkan oleh arsitek perusahaan.

Advis Planning menyediakan arahan perencanaan proyek dan informasi mengenai persyaratan standar di lokasi pembangunan. Di Pekanbaru, proses untuk memperoleh Advis Planning diatur oleh Peraturan Daerah No. 14/2000, diberlakukan sejak 18 Desember 2000.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB)

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 3. Memperoleh Advis Planning dari Dinas tata Ruang dan Bangunan (DTRB)

Waktu: 3 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 4. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB)

Waktu: 30 hari
Biaya: Rp.15.802.290,- (Biaya retribusi Rp. 12.150,- x Luas area bangunan)

Ulasan: Untuk mengajukan permohonan mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Badan Pelayanan Terpadu (BPT) Pekanbaru :

- Salinan dari sertifikat kepemilikan lahan;
- Salinan KTP Pemohon;
- Salinan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terakhir;
- Surat Advis Planning;
- Gambar kerja yang ditandatangani oleh arsitek berlisensi;

Setelah permohonan diserahkan, BPT Pekanbaru kemudian meneruskannya kepada Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB). DTRB memeriksa semua dokumen yang diserahkan oleh perusahaan dan memutuskan apakah izin mendirikan bangunan (IMB) diberikan atau tidak.

Izin mendirikan bangunan (IMB) dapat ditolak dengan beberapa alasan berbeda:

- Desain bangunan tidak sesuai dengan persyaratan teknis yang tercantum dalam Advis Planning;
- Desain bangunan mengganggu fasilitas yang ada;

- Desain bangunan membuat lingkungan sekitar terganggu, seperti lalu lintas, saluran air, lampu atau bangunan di dekatnya.

Ketika permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) sedang di proses, perusahaan bisa mendapatkan Izin Pendahuluan (IP), untuk memulai pembangunan secepatnya. Izin Pendahuluan, bagaimanapun, tidak menjamin izin mendirikan bangunan (IMB) disetujui. Jika pembangunan yang direncanakan memenuhi semua persyaratan, Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB) menghitung retribusi izin mendirikan bangunan (IMB), berdasarkan Peraturan Daerah No. 1/2010.

Daftar Tarif :

| Luas | Jumlah Lantai | Lux | Permanen | Semi Permanen | Non Permanen |
|--------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | (Rp./m ²) | (Rp./m ²) | (Rp./m ²) | (Rp./m ²) |
| <100m ² | 1 | 14.550 | 11.550 | 4.050 | |
| >100m ² | 1 | 15.000 | 12.000 | 4.500 | 3.900 |
| | 2 | 15.150 | 12.150 | 5.250 | 4.050 |
| | 3 | 15.450 | 12.450 | 6.300 | 4.200 |
| | 4 | 17.250 | 13.950 | 9.300 | |
| | 5 | 18.450 | 15.450 | 11.550 | |
| | > 5 | 10.800 | 7.800 | 3.750 | |

Prosedur 5. Mengajukan permohonan dan menjalani pemeriksaan akhir dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB)

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pemeriksa dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB) memeriksa bangunan dan kesesuaiannya dengan Advis Planning dan izin mendirikan bangunan (IMB). Setelah pemeriksaan tersebut dilakukan, Kepala Unit Pengawasan DTRB menyiapkan laporan kesesuaian.

Prosedur 6. Memperoleh laporan resmi penyelesaian pembangunan dan kesesuaian dengan IMB dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan

Waktu: 30 hari
Biaya: Tidak ada biaya
Ulasan:

Prosedur 7. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 8 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;

- c. Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 8. Register the warehouse with the Pekanbaru one-stop shop (Badan Pelayanan Terpadu, BPT)

Waktu: 5 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: untuk mendaftarkan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen sebagai berikut :

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
- Salinan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- Salinan KTP direktur perusahaan;
- Pas foto direktur terbaru.

Keputusan Walikota No. 233/2009, diimplementasikan sejak 31 Desember 2009, telah mengalihkan prosedur ini dari Dinas perindustrian dan perdagangan (Disperindag) kepada BPT Pekanbaru. Terkait dengan penerapan UU No. 28/2009, prosedur ini tidak dikenakan biaya.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 1.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 4 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pontianak, Kalimantan Barat

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Pontianak

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK - Advis Planning), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke BP2T Pontianak:

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan bukti pembayaran PBB;
- Salinan KTP pemohon;
- Peta lokasi dan gambar, disiapkan oleh arsitek perusahaan;
- Salinan sertifikat kepemilikan tanah.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Tata Ruang

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah permohonan diteruskan kepada Dinas Tata Ruang dan instansi terkait oleh BP2T Pontianak, diadakan pemeriksaan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang. Perwakilan perusahaan harus hadir selama pemeriksaan untuk menunjukkan batas-batas lokasi yang akan dibangun gudang kepada pemeriksa. Ketika pemeriksaan telah dilakukan, pemeriksa membuat laporan dan meneruskannya kepada BP2T Pontianak.

Prosedur 3. Memperoleh untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Pontianak

Waktu: 16 hari

Biaya: Rp. 15.000,-

Prosedur 4. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan memperoleh salinan resmi IMB dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Pontianak.

Waktu: 14 hari

Biaya: Rp. 6.911.885,- (biaya administrasi + biaya pemeriksaan lapangan + biaya pengawasan + biaya sempadan + biaya plat)

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK);
- Gambaran rencana lengkap (yang memenuhi persyaratan teknis) 4 rangkap;
- Formulir permohonan IMB yang terisi lengkap

Setelah seluruh dokumen diserahkan, BP2T Pontianak memeriksa dokumen tersebut dan menyiapkan izin mendirikan bangunan (IMB). Surat asli dari izin tidak diberikan kepada perusahaan. Sebagai gantinya, perusahaan menerima "salinan resmi" dari IMB. Dengan salinan ini, perusahaan sudah dibolehkan memulai pembangunan gudang. Tidak ada pemeriksaan yang dilakukan sebelum sebelum "salinan resmi" IMB diterbitkan karena semua verifikasi lapangan yang diperlukan telah dilakukan pada saat pengurusan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).

Persyaratan untuk prosedur ini berdasarkan Peraturan Daerah No. 6/1999, diterapkan sejak 1999.

Prosedur 5. Mengajukan permohonan untuk menjalani pemeriksaan akhir dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Pontianak

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Perusahaan memberitahukan secara tertulis kepada BP2T Pontianak bahwa pembangunan telah selesai dan mengajukan permohonan untuk menjalani pemeriksaan akhir.

Prosedur 6. Menjalani pemeriksaan akhir dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T)

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Perwakilan dari BP2T melakukan pemeriksaan bersama dengan Dinas Tata Ruang untuk memeriksa apakah gudang yang telah dibangun sesuai dengan keterangan yang ada dalam permohonan untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan. Di akhir pemeriksaan, perwakilan perusahaan menandatangani berita acara pemeriksaan yang dibuat oleh tim pemeriksa yang datang.

Prosedur 7. Memperoleh surat asli izin mendirikan bangunan (IMB) dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Pontianak

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah inspeksi akhir dilakukan, BP2T melakukan tinjauan terhadap laporan pemeriksaan akhir dan mengeluarkan surat asli izin mendirikan bangunan (IMB).

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 14 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 9. Mendaftarkan bangunan gudang pada Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi (Disperindagkop)

Waktu: 7 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang pada Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi, (Disperindagkop), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan KTP;
- Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 1.500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 7 hari

Biaya: Rp. 250.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Semarang, Jawa Tengah

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan izin lokasi dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Semarang

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh izin lokasi dari BPPT Semarang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut:

- Formulir aplikasi;
- Proposal proyek;
- Salinan sertifikat kepemilikan lahan;
- Salinan KTP dan Akta Pendirian Perusahaan;
- Salinan NPWP.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari BPPT Semarang

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Setelah menerima permohonan untuk izin lokasi, tim teknis dikirimkan oleh BPPT Semarang untuk melakukan verifikasi atas bidang tanah dan memeriksa apakah lingkungan mempunyai keberatan atas proyek pembangunan yang akan dilakukan oleh perusahaan. Perwakilan perusahaan harus hadir selama pemeriksaan karena harus menandatangani Berita Acara Verifikasi Lapangan.

Prosedur 3. Memperoleh izin lokasi dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Semarang

Waktu: 12 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Prosedur 4. Memperoleh surat keterangan tanah tidak dalam sengketa dari Lurah

Waktu: 8 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Surat keterangan tanah tidak dalam sengketa diperlukan untuk mengajukan surat keterangan dan Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Memperoleh surat keterangan dan peta rencana kota dari BPPT Semarang

Waktu: 15 hari

Biaya: Rp. 1.579.300,- (Luas bangunan x tarif dasar (Rp. 1.700,-))

Ulasan: Untuk memperoleh Keterangan Rencana Kota (K RK) dan Peta RTRW, perusahaan harus menyerahkan:

- Formulir pendaftaran;
- Salinan KTP dan akta pendirian perusahaan;
- Surat pemberitahuan pembayaran pajak terakhir;
- Salinan sertifikat kepemilikan tanah;

- Surat keterangan tanah tidak dalam sengketa dari Lurah.

Sejak akhir 2009, Keterangan Rencana Kota, K RK and Peta Rencana Tata Ruang dan Wilayah, Peta RTRW, diterbitkan oleh BPPT Semarang. Perubahan ini berdasarkan Keputusan Walikota No. 875.1/57, tahun 2009, mengenai pengalihan kewenangan untuk persetujuan perizinan dan non perizinan kepada Kepala BPPT Semarang. Berdasarkan Keputusan Walikota No. 13/2011, waktu resmi untuk penerbitan Keterangan Rencana Kota, K RK and Peta Rencana Tata Ruang dan Wilayah, Peta RTRW adalah 15 hari. Biasanya batas waktu resmi ini dipenuhi oleh BPPT Semarang. Biaya untuk mendapatkan K RK dan Peta RTRW ini diatur dalam Peraturan Daerah No. 14/1998.

Prosedur 6. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Semarang

Waktu: 15 hari

Biaya: Rp. 7.230.035,- [0.6% x biaya unit x luas bangunan x Indeks lokasi (jalan) x Indeks bangunan]

Ulasan: Untuk memperoleh Izin Mendirikan bangunan, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut:

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Keterangan rencana Kota (K RK);
- Salinan sertifikat kepemilikan lahan;
- Surat keterangan Tanah tidak dalam sengketa dari Lurah;
- Salinan KTP Pemohon;
- Fotokopi bukti pembayaran PBB;
- Gambar bangunan;
- Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK), NPWP.

Tidak ada pemeriksaan yang dilakukan selama prosedur ini dijalani, karena seluruh verifikasi yang diperlukan telah dilakukan oleh BPPT Semarang ketika memproses izin lokasi. Jika seluruh dokumen yang diserahkan lengkap dan benar, perusahaan akan diberitahu untuk melakukan pembayaran dan mengambil izin mendirikan bangunan (IMB), kedua hal ini dilakukan di BPPT Semarang.

Berdasarkan Keputusan Walikota No. 13/2011, waktu resmi untuk penyelesaian prosedur ini di BPPT Semarang adalah 15 hari. Biasanya, BPPT Semarang memenuhi waktu resmi ini.

Prosedur 7. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang atas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur B. Mendaftarkan bangunan gudang pada BPPT Semarang

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke BPPT:

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
 - Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan;
 - Peta lokasi;
 - Pas foto terbaru dari direktur perusahaan.
- Berdasarkan Keputusan Walikota No. 13/2011, waktu resmi untuk penyelesaian prosedur ini di BPPT Semarang adalah 5 hari. Pendaftaran gudang, bagaimanapun, biasanya memakan waktu lebih cepat.

Prosedur 9*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 1,500,000

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 63.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Surabaya, Jawa Timur

Nilai Gudang: Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh Salinan Sertifikat Kepemilikan Tanah yang telah di legalisir di kantor notaris

Waktu: 3 hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Untuk bisa melakukan prosedur-prosedur yang diperlukan untuk pembangunan gudang, perusahaan harus melakukan legalisir salinan sertifikat kepemilikan tanah di notaris. Biaya untuk prosedur ini merupakan hasil negosiasi antara notaris dan pemilik.

Prosedur 2. Mengajukan permohonan untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) di Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Surabaya

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk memperoleh Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut:

- Formulir permohonan (tersedia di UPTSA Surabaya);
- Salinan KTP pemohon;

- c. Salinan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
 - d. Salinan sertifikat kepemilikan tanah yang dilegalisir.
- Setelah menyerahkan dokumen-dokumen tersebut, perusahaan diwawancarai mengenai detail proyek. Setelah itu, UPTSA Surabaya memeriksa kesesuaian lokasi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan menghitung biaya retribusi. Perusahaan melakukan pembayaran di UPTSA Surabaya dan berkas kemudian di teruskan pada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang. Perwakilan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang kemudian memeriksa lokasi yang akan dibangun gudang, melakukan pengukuran, menyiapkan gambar, dan posisi lokasi bangunan didalam Rencana Tata Ruang Teknis. Mereka juga menyiapkan gambar lokasi (dilengkapi batas-batas, koefisien dasar, koefisien luas, dan persyaratan teknis). Ketika semuanya sudah lengkap, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan evaluasi, pendaftaran dan menyetujui permohonan. Setelah permohonan disetujui, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang menyerahkan berkas kepada UPTSA Surabaya dan memberitahukan perusahaan bahwa Surat Keterangan sudah bisa diambil.
- Peraturan menetapkan waktu resmi 10 hari untuk penerbitan Surat Keterangan Rencana kota, namun biasanya penerbitan SKRK memakan waktu lebih lama.
- Prosedur ini diatur oleh peraturan-peraturan berikut :
- a. Peraturan Daerah No. 7/2003 mengenai retribusi Surat Keterangan Rencana Kota, diimplementasikan sejak 2004;
 - b. Peraturan Walikota No. 31/2004 mengenai implementasi Peraturan daerah no. 7/2003, diimplementasikan sejak 2004;
 - c. Peraturan Walikota no. 36/2005 mengenai Peta Rencana Tata Kota, diimplementasikan sejak 2005.

Prosedur 3. Menjalani pemeriksaan dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Tim teknis dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan pemeriksaan lokasi yang akan dibangun gudang dan melakukan pengukuran disertai oleh kehadiran perwakilan perusahaan

Prosedur 4. Memperoleh Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dari Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Surabaya

Waktu: 28 hari
Biaya: Rp. 2.822.000,- [(0.01 x Luas lahan x Nilai taksasi x Indeks Lokasi) + Biaya administratif Rp. 35.000,-]
Ulasan: Biaya berdasarkan Peraturan Walikota No. 31/2004 and Peraturan Daerah No. 7/2003.

Prosedur 5. Memperoleh persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UKL) dari Badan Lingkungan Hidup (BLH)

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya
Ulasan: Untuk memperoleh persetujuan atas dokumen lingkungan, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut kepada Badan Lingkungan Hidup (BLH) setempat .

- a. Dokumen lingkungan (disiapkan oleh perusahaan);
- b. Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan Peta Tata Ruang Kota;

- c. Formulir permohonan izin mendirikan bangunan (IMB).
- Berdasarkan Peraturan Daerah no. 7/2009 mengenai Izin Mendirikan Bangunan, diterapkan sejak Januari 2011, prosedur ini wajib dilakukan.

Prosedur 6. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA)

Waktu: 30 hari
Biaya: Rp. 14.225.800,-
Ulasan: Untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- 1. Persyaratan administrasi :
 - a. Formulir permohonan dan Surat Keterangan kesesuaian persyaratan pembangunan;
 - b. Salinan KTP direktur;
 - c. Salinan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
 - d. Salinan Sertifikat Kepemilikan Tanah;
 - e. Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK);
 - f. Pernyataan kesanggupan pembangunan, disiapkan oleh perusahaan;
 - g. Gambar lokasi dan rencana bangunan, disiapkan oleh arsitek perusahaan.
- 2. Persyaratan teknis yang disiapkan oleh perusahaan :
 - a. Gambar Desain (3 rangkap) :
 - Sketsa (skala 1:1000/1:5000)
 - Lay out (skala 1:100)
 - Pondasi, atap dan sanitasi (skala 1:100)
 - b. Dua set gambar struktur (Baja/Gambar struktur pracetak)

Peraturan yang relevan :

- a. Peraturan Daerah no. 17/1999, diterapkan sejak tahun 1999;
- b. Peraturan Daerah no. 7/2009, diterapkan sejak Januari 2011.

Prosedur 7. Memperoleh laporan resmi selesainya pelaksanaan pembangunan dan kesesuaiannya dengan izin mendirikan bangunan dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang

Waktu: 28 hari
Biaya: Rp. 62.500,-

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda)

Waktu: 2 hari
Biaya: Tidak ada biaya
Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- b. Salinan sertifikat tanah;
- c. Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 9. Mendaftarkan bangunan gudang ke Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Surabaya

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya
Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang di UPTSA Surabaya, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut :

- a. Salinan KTP Pemohon;
- b. Salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Salinan Sertifikat Kepemilikan Lahan;
- d. Salinan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
- e. Pas foto terbaru direktur/penanggung jawab perusahaan berukuran 4x6, 2 buah

Dasar hukum dari prosedur ini adalah Peraturan Daerah no. 1/2010, mengenai retribusi pendaftaran gudang dan Peraturan Walikota no. 35/2010, mengenai prosedur pendaftaran gudang. Kedua peraturan tersebut diimplementasikan sejak 2010.

Prosedur 10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 21 hari
Biaya: Rp. 1.500.000,-
Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 2 hari
Biaya: Rp. 450.000,-
Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Surakarta, Jawa Tengah

Nilai Gudang, Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Mengajukan permohonan untuk memperoleh Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan salinan Cetak Peta Tata Ruang dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT) Surakarta

Waktu: 1 hari
Biaya: Tidak ada biaya
Ulasan: Untuk memperoleh Izin Penggunaan Ruang (IPR) dan Cetak Peta Tata Ruang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke KPPT Surakarta :

- a. Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- b. Salinan KTP pemohon;
- c. Salinan sertifikat kepemilikan tanah;
- d. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Setelah seluruh dokumen diserahkan, KPPT Surakarta menugaskan tim petugas untuk melakukan pemeriksaan. Setelah pemeriksaan dilakukan, Dinas Tata Kota menyiapkan dokumen yang diperlukan dan menghitung biaya yang harus dibayar. Perusahaan menerima pemberitahuan untuk membayar biaya dan mengambil izin serta cetak peta tata ruang.

Prosedur izin penggunaan ruang (IPR) dan cetak peta tata kota, diberlakukan melalui Peraturan Daerah No. 8/2009, diterapkan sejak 2010.

Peraturan lain terkait prosedur ini adalah sebagai berikut :

- Peraturan Daerah no. 8/1988 mengenai bangunan (spesifikasi standar dan persyaratan pembangunan);
- Peraturan Daerah no. 9/1999 mengenai retribusi atas cetak peta RTRW; dan
- Peraturan Daerah no. 8/1993 mengenai Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kota Surakarta 1993-2013.

Prosedur 2. Menjalani pemeriksaan dari KPPT Surakarta

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pemeriksaan dilakukan oleh tim teknis dari KPPT Surakarta. Perwakilan perusahaan harus hadir untuk menunjukkan batas-batas lokasi gudang akan dibangun dan menandatangani berita acara pemeriksaan.

Prosedur 3. Memperoleh Izin Penggunaan Ruang (IPR) dan Cetak Peta Tata Ruang dari KPPT Surakarta

Waktu: 16 hari

Biaya: Rp. 1.741.875,- (Biaya untuk mendapatkan cetak peta tata kota, izin penggunaan ruang (IPR) gratis)

Ulasan: Setelah pemeriksaan dilakukan, KPPT Surakarta menerbitkan izin penggunaan ruang dan cetak peta tata ruang.

Prosedur 4. Memperoleh persetujuan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) dari Badan Lingkungan Hidup

Waktu: 2 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Arsitek perusahaan menyiapkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) dan menyerahkannya kepada BLH untuk mendapatkan persetujuan. Dokumen lingkungan ini berisi dua hal, formulir pendaftaran dan surat pernyataan, yang bisa disiapkan sendiri oleh perusahaan.

Prosedur 5. Melakukan verifikasi kepemilikan tanah dengan Lurah

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Lurah harus melakukan verifikasi bahwa tanah dimiliki oleh perusahaan. Setelah verifikasi selesai dilakukan, Lurah menandatangani permohonan untuk izin mendirikan bangunan (IMB).

Prosedur 6. Melakukan verifikasi kepemilikan tanah dengan Camat

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Camat harus melakukan verifikasi bahwa tanah dimiliki oleh perusahaan. Setelah verifikasi selesai dilakukan, Camat menandatangani permohonan untuk izin mendirikan bangunan (IMB).

Prosedur 7. Memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) dari Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT) Surakarta

Waktu: 21 hari

Biaya: Rp. 7.000.000,- [Lantai pertama : Rp. 490.518 x Rp. 2.1 x koefisien nilai pembangunan untuk lantai pertama] + (Lantai kedua : Rp. 490.518 x Rp. 2.1 x koefisien nilai pembangunan untuk lantai kedua)]

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT) Surakarta :

- Formulir pendaftaran, yang diisi lengkap oleh pemohon dan ditandatangani oleh Lurah dan Camat;
- Salinan KTP;
- Salinan sertifikat kepemilikan tanah;
- Salinan bukti pembayaran PBB;
- Izin Penggunaan Ruang (IPR);
- Cetak Peta Tata Ruang;
- Rencana arsitektur, disiapkan oleh arsitek perusahaan.

Setelah menyerahkan seluruh dokumen, Perusahaan menerima bukti penyerahan. KPPT kemudian meneruskan dokumen kepada Dinas Tata Kota untuk di tinjau. Setelah itu, jika tidak ada permasalahan yang ditemukan atas permohonan yang diajukan, Dinas Tata Kota membentuk tim untuk melakukan pemeriksaan lokasi. Kehadiran perusahaan diperlukan hanya jika diberitahukan oleh Dinas Tata Kota. Berdasarkan asumsi studi kasus, kehadiran perusahaan kemungkinan besar tidak diperlukan.

Setelah inspeksi dilakukan, pemeriksa menyiapkan rekomendasi untuk Dinas Tata Kota. Dinas Tata Kota menyiapkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menghitung retribusi IMB. Ketika semua telah siap, Dinas Tata Kota memberitahukan perusahaan melalui surat atau telepon dan mengundang perusahaan untuk melakukan pembayaran dan mengambil izin. Pengambilan dan pembayaran retribusi dilakukan bersamaan di KPPT Surakarta.

Prosedur ini diatur dalam Peraturan Walikota no. 974/049/1/2000, yang diimplementasikan sejak 2000, tentang biaya retribusi untuk Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 8. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 11 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 9. Melakukan pendaftaran gudang pada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT) Surakarta

Waktu: 6 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendaftarkan bangunan gudang, perusahaan harus menyerahkan:

- Salinan dari perwakilan perusahaan;
- Salinan dari Izin Gangguan (HO) perusahaan;
- Salinan dari Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
- Salinan dari Akta Pendirian Perusahaan;

Prosedur10*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: 16 hari

Biaya: Rp. 2.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 11*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: 8 hari

Biaya: Rp. 500.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

MENGURUS IZIN-IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Yogyakarta, Di Yogyakarta

Nilai Gudang. Rp. 4.552.100.000,- = USD 437,498

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Memperoleh Advis Planning dari Dinas Perizinan

Waktu: 1 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Dinas Perizinan telah memiliki semua data mengenai Rencana Tata Kota (batas, Sempadan, tinggi bangunan, jumlah lantai). Karena hal tersebut, prosedur ini bisa dilakukan dengan sangat cepat.

Prosedur2. Memperoleh persetujuan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UKL) dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) melalui Dinas Perizinan

Waktu: 12 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Perusahaan menyiapkan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UKL) dengan mengisi contoh isian yang disediakan oleh Dinas Perizinan. Dokumen tersebut kemudian diserahkan kepada Dinas Perizinan yang akan meneruskannya kepada Badan Lingkungan Hidup (BLH). Setelah melakukan tinjauan dan pemeriksaan oleh tim teknis, dokumen dinyatakan sesuai oleh Kepala BLH dan dikirim kembali ke Dinas Perizinan dimana perusahaan bisa mengambil dokumen tersebut.

Prosedur 3. Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Perizinan Yogyakarta

Waktu: 25 hari

Biaya: Rp. 20.484.450,- (retribusi izin mendirikan bangunan x luas bangunan x koefisien kelas bangunan x koefisien penggunaan bangunan x koefisien jumlah lantai)

Ulasan: Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB), perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ke Dinas Perizinan :

- Formulir permohonan yang terisi lengkap;
- Salinan sertifikat kepemilikan tanah;
- Gambar teknis kerja, ditandatangani oleh arsitek dan insinyur berlisensi;
- Perhitungan struktur (termasuk lantai, plat, blok, kolom, tangga, dasar dan atap) dan perhitungan perlengkapan terpasang;
- Advis planning;
- UKL/UPL yang telah disetujui oleh Badan Lingkungan Hidup (BLH) setempat.

Prosedur 4. Melakukan pendaftaran pada Kantor Pajak Pratama (KPP)

Waktu: 3 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pendaftaran dilakukan dengan melengkapi Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) yang tersedia di kantor instansi-instansi pemerintahan yang terkait. SPOP harus ditandatangani oleh wajib pajak yang bersangkutan dan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), di wilayah dimana gudang akan didirikan, selambat-lambatnya 30 hari sejak diterimanya SPOP. Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan adalah:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terakhir;
- Salinan sertifikat tanah;
- Salinan kartu identitas pemegang alas hak tanah atau anggaran dasar jika tanah tersebut terdaftar atas nama perusahaan.

Prosedur 5. Mendaftarkan bangunan gudang pada Dinas Perizinan

Waktu: 5 hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Untuk mendaftarkan gudang, perusahaan harus menyerahkan dokumen-dokumen berikut ini :

- Formulir permohonan yang telah terisi lengkap;
- Salinan KTP Pemohon;
- Salinan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Izin gangguan (HO) (sesuai asumsi, telah dimiliki oleh perusahaan);
- Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- Peta Lokasi;
- Salinan keterangan status gudang (jika tidak dimiliki sendiri atau sewa).

Persyaratan untuk prosedur ini diatur dalam Peraturan Walikota Yogyakarta no. 37/2011. Peraturan ini menetapkan batas waktu resmi 5 hari untuk penyelesaian prosedur ini. Biasanya, batas waktu ini dipenuhi oleh Dinas Perizinan Yogyakarta.

Prosedur 6*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan air dari PDAM dan saluran pembuangan limbah

Waktu: B hari

Biaya: Rp. 2.000.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

Prosedur 7*. Mengajukan permohonan dan memperoleh sambungan telepon dari PT Telekomunikasi Indonesia Tbk (Telkom)

Waktu: B hari

Biaya: Rp. 480.000,-

Ulasan: Perusahaan menyampaikan pemberitahuan kepada Manajer Industri bahwa bangunan gudang telah siap untuk memperoleh sambungan ke layanan utilitas.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

DAFTAR PROSEDUR

Pendaftaran Properti

Balikpapan, Kalimantan Timur

Nilai Properti. Rp. 1.342.223,913,- = USD 129,000

Doto hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah – sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan

pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111,196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1

dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak

(NPOP) – (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang pajak daerah (UU No. 28/2009), BPHTB saat ini menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Dalam pasal B7 ayat 4 UU tersebut menetapkan bahwa nilai minimum NPOPTKP adalah Rp. 60.000.000,-.

Di Balikpapan, berdasarkan Peraturan Daerah No. 1B/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN (BPN) mensyaratkan salinan bukti pembayaran

PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;

- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Banda Aceh, Provinsi Aceh

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129.000
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau. Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangkan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang pajak daerah (UU No. 28/2009), BPHTB saat ini menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Dalam pasal B7 ayat 4 UU tersebut menetapkan bahwa nilai minimum NPOPTKP adalah Rp. 60.000.000,-. Di Banda Aceh, berdasarkan Peraturan Daerah No. 7/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat.

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat tanah asli;
- b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran

tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Bandung, Jawa Barat

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 1/2010 menetapkan bahwa bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Bandung, berdasarkan Peraturan Daerah No. 2/2011, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya... Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;

i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;

j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 14 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Batam, Kepulauan Riau

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 7 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Memperoleh Izin Peralihan dari Badan Pengusahaan Batam (BP) Kota Batam

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 33.555.598,- (2,5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Pihak pembeli atau yang mewakili (PPAT) harus mendapatkan izin peralihan hak dari BP Kota Batam. Proses pengecekan lokasi dilakukan oleh pejabat terkait yang ditujukan untuk melihat lokasi, penggunaan dan nilai properti (proses ini tidak memerlukan kehadiran dari pihak terkait). Setelah proses pengecekan lapangan tersebut selesai, maka pihak pembeli atau pihak yang mewakili akan diinformasikan oleh BP dan dapat melanjutkan proses selanjutnya yakni melakukan pembayaran atas biaya terkait di kantor BP. Berdasarkan Surat Keputusan BP No. 09/KPTS/KA/L/2005 tentang tarif/biaya dalam izin peralihan-Uang Wajib Tahunan Otorita, UWTO- biaya dalam memperoleh izin peralihan ini adalah setara dengan 2,5% dari Nilai Properti. Izin Peralihan ini berlaku selama 25 tahun atau sampai terjadinya proses peralihan properti yang baru kembali (tergantung kondisi yang mana dulu yang dilakukan), dan pihak terkait harus membayar kembali biaya peralihan yang baru tersebut.

Prosedur 3. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 4*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 63.611.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 70.000.000,-)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Batam, berdasarkan Peraturan Daerah No. 2/2011, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 70.000.000,-.

Prosedur 5. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 7 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239 (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 7 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0.1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran

tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 7. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

PENDAFTARAN PROPERTI

Denpasar, Bali

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara

atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1

dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Denpasar

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60.000.000,-)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Denpasar, berdasarkan Peraturan Daerah No. 7/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan oleh notaris tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir - meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);

- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Akta Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

Gorontalo, Gorontalo

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;

- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan "Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____" dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196 (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Selama proses menunggu diberlakukannya Perda mengenai BPHTB guna mengimplementasikan UU pajak daerah terbaru, di Gorontalo saat ini proses pelaksanaannya masih menggunakan sistem yang lama (berdasarkan pasal 7 UU 20/2000, yang telah diubah dalam UU No. 21/1997) dimana nilai maksimi untuk NPOPTKP adalah Rp. 60.000.000.

Di Gorontalo, berdasarkan Peraturan Daerah No. 10/2011, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima perhbayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Avis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 21 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- ((Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoreta nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

PENDAFTARAN PROPERTI

Jakarta, DKI Jakarta

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 63.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 80 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Jakarta, berdasarkan Peraturan Daerah No. 18/2010 NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Avis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;

- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 15 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (IDR 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Pendaftaran Akta Tanah pada BPN ditujukan untuk mendaftarkan nama pembeli dan mencantulkannya di sertifikat tanah. Dalam kurun waktu 7 (Tujuh) hari setelah tanggal proses penandatanganan Akta, notaries akan mendaftarkan akta tersebut termasuk dokumen pendukung lainnya kepada Kantor BPN, tetapi dalam prakteknya proses ini lebih lama dikarenakan beban pekerjaan. (Dalam PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 40 ayat 1).

Secara teori, proses pendaftaran tanah ini seharusnya selesai dalam jangka waktu 5 hari (Waktu resmi). Petugas pendaftaran tanah akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

PENDAFTARAN PROPERTI

Jambi, Jambi

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129.000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal B7 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Jambi, berdasarkan Peraturan Daerah No. 10/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar

Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;

- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir - meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

PENDAFTARAN PROPERTI

Makassar, Sulawesi Selatan

Nilai Properti: Rp 1.342.223.913,- = USD 129,000

Dota hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan "Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____" dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1

dan S.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Makassar, berdasarkan Peraturan Daerah No. 3/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir - meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota,
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Manado, Sulawesi Utara

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129,000

Dota hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1

dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 65.861.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 25 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Selama proses menunggu diberlakukannya Perda mengenai BPHTB guna mengimplementasikan UU pajak daerah terbaru, saat ini proses pelaksanaan prosedur ini di Manado masih menggunakan sistem yang lama (berdasarkan pasal 7 UU 20/2000, yang telah diubah dalam UU No. 21/1997) dimana nilai maksimal untuk NPOPTKP adalah Rp. 60.000.000,-. Di Manado, nilai NPOPTKP sebesar Rp. 25.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;

- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir - meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 5 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Mataram, Nusa Tenggara Barat

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 4 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya memerlukan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1

dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Mataram

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Mataram, berdasarkan Peraturan Daerah No. 30/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 15 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya

PENDAFTARAN PROPERTI

Medan, Sumatra Utara

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1

dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta))

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Selama proses menunggu diberlakukannya Perda mengenai BPHTB guna mengimplementasikan UU pajak daerah terbaru, di Medan saat ini proses pelaksanaannya masih menggunakan sistem lama (berdasarkan pasal 7 UU 20/2000, yang telah diubah dalam UU No. 21/1997) dimana nilai maksimal untuk NPOPTKP adalah Rp. 60.000.000,-.

Di Medan, nilai NPOPTKP sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;

- b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Palangka Raya, Kalimantan Tengah

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 66.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 20 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Selama proses meriunggu diberlakukannya Perda mengenai BPHTB guna mengimplementasikan UU pajak daerah terbaru, di Palangka Raya saat ini proses pelaksanaan prosedur ini masih menggunakan sistem lama (berdasarkan pasal 7 UU 20/2000, yang telah diubah dalam UU No. 21/1997) dimana nilai maksimum untuk NPOPTKP adalah Rp. 60.000.000.

Di Palangka Raya, nilai NPOPTKP sebesar Rp. 20.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat tanah asli;
- b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;

j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 8 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Palembang, Sumatra Selatan

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129,000
Dota hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196 (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal B7 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Palembang, berdasarkan Peraturan Daerah No. 1/2011 NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;

- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir - meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 14 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Pekanbaru, Riau

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129.000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 55.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196 (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Pekanbaru, berdasarkan Peraturan Daerah No. 4/2010) NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 5 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 20 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat dilakukan secara simultan dengan prosedur sebelumnya.

PENDAFTARAN PROPERTI

Pontianak, Kalimantan Barat

Nilai Properti: RP 1.342.223.913,- = USD 129.000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp. 60.000.000,-.

Di Pontianak, berdasarkan Peraturan Daerah No. 6/2010 NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan

bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;

- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Semarang, Jawa Tengah

Nilai Properti: Rp. 1.342.223.913,- = USD 129.000
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal B7 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp. 60.000.000,-.

Di Semarang, berdasarkan Peraturan Daerah No. 2/2011, NPOPTKP ditetapkan sebesar

Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Memperoleh surat keterangan pemeriksaan terhadap nilai tanah dan bangunan (berdasarkan harga pasar) dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)

Waktu: 5 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan verifikasi nilai transaksi peralihan tanah dan bangunan tersebut kepada Dinas Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) bahwa nilai transaksi tersebut masih sesuai dengan harga pasar (kondisi terkini). Setelah proses tersebut, surat keterangan/catatan akan dikeluarkan dan diberikan kepada PPAT. Tidak ada peraturan resmi yang mengatur prosedur ini, namun dalam prakteknya prosedur ini harus dilakukan di Semarang.

Prosedur 5. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;
- Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;

- Avis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 7. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Surabaya, Jawa Timur

Nilai Properti. RP 1.342.223.913,- = USD 129,000

Dato hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/P.J.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 63.361.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan

obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 75 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) – (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Surabaya, berdasarkan Peraturan Daerah No. 11/2010, NPOPTKP ditetapkan sebesar

Rp. 75.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- Sertifikat tanah asli;

- b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkaitan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan ke Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Surakarta, Jawa Tengah

Nilai Properti. RP 1.342.223.913,- = USD 129,000

Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (5% dari (harga properti setelah dikurangi nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60 juta)

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Surakarta, berdasarkan Peraturan Daerah No. 13/2010 NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 3 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat tanah asli;
- b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir – meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;
- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 45 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

PENDAFTARAN PROPERTI

Yogyakarta, DI Yogyakarta

Nilai Praperti: RP 1.342.223.913,- = USD 129,000
Data hingga bulan: Juli 2011

Prosedur 1. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 50.000,-

Ulasan: Pemeriksaan sertifikat tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika buku tanah yang terkait tersedia di kantor Badan Pertanahan Nasional, umumnya pemeriksaan hanya membutuhkan waktu 1 hari. Namun, terkadang buku tanah tidak tersedia, salah ditempatkan atau sedang dipergunakan oleh divisi lain dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pemeriksaan membutuhkan waktu yang lebih lama dan umumnya membutuhkan beberapa hari untuk memperoleh informasi tersebut dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa persyaratan untuk melakukan pemeriksaan atas sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Kepemilikan Tanah;
- b. Salinan identifikasi pemohon atau kuasanya;
- c. Surat permohonan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pencatatan pengalihan hak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemeriksaan hak atas tanah tersebut juga melibatkan pemeriksaan di kantor Dinas Tata Kota setempat yang berlokasi di kantor pemerintah daerah untuk memastikan tujuan penggunaan bidang tanah yang dimaksudkan, apakah dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai hunian, kegiatan industri atau jalur hijau.

Dalam hal ini, tidak ada pernyataan tertulis yang diberikan, namun sertifikat tersebut akan memuat catatan 'Telah diperiksa dan sesuai dengan Buku Pendaftaran Tanah/Buku Tanah Kantor BPN, tanggal____, pukul____' dan diparaf oleh pejabat kantor BPN.

Prosedur 2. Penjual membayar Pajak Penghasilan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 67.111.196,- (5% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) untuk hasil yang diterima dari transaksi jual beli tersebut sebesar 5% dari nilai pengalihan. Pembayaran pajak ke Pemerintah Pusat dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh Kantor Kas Negara atau bank umum milik negara (Bank BUMN); pembayaran pajak ke pemerintah daerah dilakukan melalui Bank Daerah dan/atau bank umum swasta (sesuai Pasal 4.2 dari Undang-undang No. 7/1983, sebagaimana dirubah oleh Undang-undang No. 10/1994 dan Undang-undang No. 17/2000 tentang Pajak Penghasilan dan Bagian 2.1 dan 5.1 dari Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-04/PJ.33/1996 tertanggal 26 Agustus 1996).

Prosedur 3*. Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di bank

Waktu: 1 Hari

Biaya: Rp. 64.111.196,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% x [(nilai pengalihan atau nilai jual atau Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) - (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP)]. Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah No. 28 tahun 2009, NPOPTKP ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 87 ayat 4 ditetapkan bahwa nilai minimum adalah sebesar Rp.60.000.000,-.

Di Yogyakarta, berdasarkan Peraturan Daerah No. 8/2010 NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-.

Prosedur 4. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kecamatan setempat

Waktu: 2 Hari

Biaya: Rp. 13.422.239,- (1% dari Nilai Properti)

Ulasan: Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembayaran pajak-pajak yang dimaksud dalam prosedur 3 dan 4. Untuk memudahkan, pembayaran-pembayaran tersebut biasanya dilakukan tiga hari sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli.

Dokumentasi tersebut akan mencakup:

- a. Sertifikat tanah asli;
- b. Tanda terima pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terakhir. Setiap tahun, Kantor Pelayanan PBB setempat akan menerbitkan surat pemberitahuan pajak terhutang kepada pemilik tanah. Secara praktek kebiasaan, pembeli biasanya meminta bukti asli pembayaran PBB untuk tiga tahun terakhir dan bukti pembayaran tagihan listrik dan air selama tiga bulan terakhir - meskipun dalam prakteknya Kantor BPN akan melakukan pemeriksaan pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tersebut hanya perlu melihat bukti pembayaran PBB terakhir sementara Kantor BPN mensyaratkan salinan bukti

pembayaran PBB terakhir untuk keperluan proses balik nama kepemilikan tanah tersebut ke dalam nama pemilik baru;

- c. Tanda terima pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) (diperoleh dalam Prosedur 2);
- d. Tanda terima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (diperoleh dalam Prosedur 3);
- e. Bukti Akta Pendirian Perusahaan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual dan pembeli (diperoleh dalam Prosedur 4);
- g. Akta Pendirian berikut perubahannya baik dari penjual dan pembeli;
- h. Persetujuan perusahaan dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah dan dari pihak pembeli untuk memperoleh tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Anggaran Dasar mereka;
- i. Advis Planning atau Keterangan Rencana Tata Kota dari Dinas Tata Kota;
- j. Izin Mendirikan Bangunan.

Prosedur 5. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor BPN setempat atas nama pembeli

Waktu: 30 Hari

Biaya: Rp. 1.404.224,- (Rp. 50.000,- + (0,1% dari Nilai Properti) + Rp. 6.000,- Meterai per dokumen (2 dokumen))

Ulasan: Setelah pembeli mengajukan permohonan pendaftaran Akta Tanah, pihaknya akan meninggalkan permohonan tersebut di Kantor BPN setempat dan kembali beberapa hari kemudian untuk mengambil Akta Tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli. Dalam kurun waktu di antara pengajuan permohonan dan pengambilan akta, pembeli harus menelepon Petugas Kantor BPN setempat untuk menanyakan mengenai perkembangan proses pendaftaran tersebut. Kantor BPN setempat akan mencoret nama pemilik sebelumnya dan mencatatkan nama pembeli, membubuhkan stempel dan menandatangani.

Prosedur 6. Pendaftaran Akta Tanah pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama pembeli

Waktu: 1 Hari

Biaya: Tidak ada biaya

Ulasan: Berkenaan dengan pendaftaran Akta Tanah, perubahan kepemilikan wajib didaftarkan di kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib pajak akan menyampaikan laporan mengenai peralihan atas hak atas tanah tersebut.

* Prosedur ini dapat diurus secara simultan dengan prosedur lain.

Ucapan Terima Kasih

Doing Business di Indonesia 2012 merupakan produk Advisory Services IFC Indonesia dan Global Indicators and Analysis Department dari Grup Bank Dunia bekerjasama dengan Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD). Tim tersebut dipimpin oleh Sandra Pranoto dan Aikaterini Leris dibawah arahan umum dari Mierta Capaul dan Farida Lasida Adji. Tim tersebut terdiri dari Alessio Zanelli, Madalina Papahagi, dan Robert Murillo. Tim KPPOD dipimpin oleh Robert Endi Jaweng dibawah arahan umum P.Agung Pambudhi. Tim tersebut terdiri dari Sigit Murwito, Boedi Rheza, Sri Mulyati, Rista Amalia, Cynthia A. Pusparani, dan Maria Regina Retno Budiastuti.

Tim sangat menghargai komentar-komentar berharga yang diberikan oleh rekan-rekan dari seluruh bagian Grup Bank Dunia. Komentar pengamat pengkaji telah diterima dari Adam Sack Sarvesh Suri, Alejandro Espinosa-Wang, Fararatri Widyadani dan Gerlin May Catanguai. Stefan Koeberle, P.S. Srinivas, dan Greg Elms dari Bank Dunia Indonesia memberikan arahan selama proyek diselenggarakan. Annie Amalia Loppies, Ariavita Purnamasari, Dobromir Christow, Farah Hussein, Frederic Meunier, Frederic Bustelo, Claudia Contreras, Karim Belayachi, Maria Camila Roberts, Novita Patricia Wund, Nuril Aulia Munawaroh, Pilar Sanchez-Bella, Trimor Mici, dan para koordinator dan surveyor lapangan memberikan bantuan berharga di berbagai fase dari proyek ini. Laporan diedit oleh Cintra Scott dan dirancang oleh G. Quinn Information Design.

Proyek didanai oleh pemerintah Australia, Finlandia, Kerajaan Belanda, Selandia Baru, Switzerland, dan IFC Funding Mechanism for Technical Assistance and Advisory Services.

Doing Business di Indonesia 2012 tidak akan dapat terselesaikan tanpa keahlian dan masukan berharga yang

diberikan oleh lebih dari 210 kontributor setempat dan para pejabat pemerintah, termasuk akuntan, arsitek, konsultan bisnis, insinyur teknik, konsultan hukum, ahli properti, penyedia layanan utilitas, dan tenaga profesional lainnya yang secara rutin menyelenggarakan atau memberikan nasihat berkenaan dengan persyaratan yang ditetapkan menurut ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Proyek ini dapat terselesaikan berkat dukungan dari Kementerian Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi dan Kementerian Dalam Negeri. Ucapan terimakasih secara khusus disampaikan kepada Menteri Azwar Abubakar, Wiharto, Koeshardo, Endi Fatoni, Mahendra, Hendrumal Panjaitan, Yopie Rompas, Ngilimun, Eko Widjanarko dan Dewi Muslikah dari Kementerian Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi untuk dukungan dan kepemimpinan mereka.

Doing Business di Indonesia 2012 memperoleh dukungan berharga dari Menteri Gita Wirjawan, Azhar Lubis, Natalia Ratna Kentjana, Indra Darmawan, Slamet Purwo Santoso and Johny Ferauchi Djafar dari Badan Koordinasi Penanaman Modal, Menteri Gamawan Fauzi, Widodo Sigit Pudjianto, dan Dody Riyadmadji dari Kementerian Dalam Negeri, dan Prasetyono Widjojo, Amalia Adininggar Widyasanti dan Ratna Mustikaningsih dari Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.. Ucapan terimakasih diucapkan oleh tim kepada mereka atas bantuan yang telah mereka berikan selama durasi proyek dan kepada lebih dari 50 pejabat pemerintah kota dan perwakilan institusi pemerintah tingkat nasional yang turut berperan serta dalam proyek. Nama dari pihak-pihak yang bersedia untuk disebutkan dalam laporan ini tercantum dalam halaman-halaman berikut ini.

PEJABAT PEMERINTAH DAERAH

BALIKPAPAN

Asranuddinsyah
BADAN PENANAMAN MODAL DAN
PELAYANAN PERIZINAN TERPADU

Ninik Puji Astuti
KANTOR PERTANAHAN

BANDA ACEH

Agustyarsyah
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Ahmad Putra
KEMENTERIAN INFORMASI DAN PENGADUAN
MASYARAKAT

Emila Sovayana
KANTOR PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
KOTA BANDA ACEH

BANDUNG

Samad Soemarga
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Soni Bakhtiyar
BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
(BPPT)

BATAM

Noviandra
PUSAT PELAYANAN TERPADU KOTA BATAM

DENPASAR

Anak Agung Gede Rai Suryawan
DINAS PERIZINAN DENPASAR

I Gusti Putu Anindya Putra
DINAS TATA KOTA DAN BANGUNAN

Tri Nugraha
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

GORONTALO

Miranti Yunus
KANTOR PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
(KPPT) KOTA GORONTALO

JAKARTA

Achmad Santusi
KANTOR SEKRETARIAT WAKIL PRESIDEN

Eka Hamda
KANTOR SEKRETARIAT WAKIL PRESIDEN

Ir. Cerdas Kaban
KEMENTERIAN NEGARA PENDAYAGUNAAN
APARATUR NEGARA DAN REFORMASI
BIROKRASI

M. Luthfi
BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL

Muhammad Imanuddin
KEMENTERIAN NEGARA PENDAYAGUNAAN
APARATUR NEGARA DAN REFORMASI
BIROKRASI

Muhammad Rusdi
KEMENTERIAN NEGARA PENDAYAGUNAAN
APARATUR NEGARA DAN REFORMASI
BIROKRASI

Raksaka Mahi
KEMENTERIAN KOORDINATOR BIDANG
PEREKONOMIAN

Tamba Hutapea
BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL

Ucu
KANTOR SEKRETARIAT WAKIL PRESIDEN

Zaenal Arifin
KEMENTERIAN DALAM NEGERI

JAMBI

Karlono
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

M.Fauzi Darwas
KANTOR PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
(JAMBI)

MAKASSAR

Darwin Surachman, SH
DINAS PERINDUSTRIAN, PERDAGANGAN DAN
PENANAMAN MODAL

H. Hasjri, S
DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN KOTA

MANADO

Arming Johanis Sorisi
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Herel Menajang
BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
(BP2T)

Noldy Lomban
BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
(BP2T)

MATARAM

Halid Aslamudin
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Lalu Agus Supriyadi
DINAS TATA KOTA

Lusia Irawati
KANTOR PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
(KPPT) KOTA MATARAM

MEDAN

Benny Iskandar
DINAS TATA KOTA DAN TATA BANGUNAN

M. Syafrudin
BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
KOTA MEDAN

Sugeng Karyono
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PALANGKA RAYA

Muhammad Yusuf
KANTOR PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
PALANGKARAYA

Syamsurizal
KANTOR PERTANAHAN

Teddy Bahan
DINAS TATA KOTA, BANGUNAN DAN
PERTAMANAN

PALEMBANG

Mahirudin
DINAS TATA KOTA

Rosidi Ali
DINAS PERINDUSTRIAN, PERDAGANGAN
DAN KOPERASI

Zainal Zahri
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PEKANBARU

Andreas
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Edi Satria
BADAN PERIZINAN TERPADU (BPT)

Jeki Nurman
DINAS TATA KOTA

PONTIANAK

Erpan Efendi, SH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

M. Akib
BP2T KOTA PONTIANAK

Saiful, SH
DINAS TATA KOTA

SEMARANG

Masdiana Safitri
BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU
KOTA SEMARANG

Suyono
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SURABAYA

Didik Sahadi
KEPALA BIDANG PERDAGANGAN, DINAS
PERDAGANGAN DAN PERINDUSTRIAN

Eko Prianggodo
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Ike Diyah P
DINAS TATA KOTA DAN PEMUKIMAN

SURAKARTA

Heru Muljanto
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jaka Santosa A.
DINAS TATA RUANG KOTA

Toto Asmanto Padmo Soejoto
UNIT PELAYANAN TERPADU SURAKARTA

YOGYAKARTA

Heri Karyawan
DINAS PERIZINAN

Triyono
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PELAKU PROFESI SEKTOR SWASTA

BALIKPAPAN

Andi Sultanry
PT DUTA KALTIM KONSELINGO

Ari Noer Wirawan
PT TRI HITA KIRANA

Bambang Karyono Riyadi
KANTOR NOTARIS

Luciana Apriani
PT KENCANA BORNEO

Mayasusi Likovitasari
KANTOR NOTARIS

Melania Miensye Hambali
KANTOR NOTARIS

Pupu Mahpudin
PT. KARTIKA JAYA

Sri Eko Pratiwi
KANTOR NOTARIS

Sri Hendrayanti
KANTOR NOTARIS

BANDA ACEH

Lila Triana
KANTOR NOTARIS

Nurdhani
MURDHANI KANTOR NOTARIS

Sabaruddin Salam
NOTARIS/KANTOR PPAT

Syukri Rahmat
KANTOR NOTARIS

Teuku Abdurrahman
KANTOR NOTARIS

BANDUNG

Aos Sudjana
JAYA PERKASA PRATAMA

Asep Rahman
MUTIARA BANDUNG TIMUR

Irma Rachmawati
KANTOR NOTARIS

Kim Mustakim
TALYS ENGINEERING

Okky Kusprianto
ASOSIASI PROFESI TENAGA TERAMPIL DAN
AHLI (APTA)

Riza Zulfikar
KANTOR NOTARIS

Teti Surtiati Hidayat
KANTOR NOTARIS

Tri Nurseptari
KANTOR NOTARIS

Wiratni Ahmadi
KANTOR NOTARIS

BATAM

Andy Kurniawan
PT SKETSA MEGAH

Dhilla
PT NUANSA WARNA KONSULTAN

Maria Anastasia
MARIA ANASTASIA HALIM, SH KANTOR
NOTARIS

Mulia Pamadi
PT. MULIA BATINDO GROUP

Ronald Lumban Gaol
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Soehendro Gautama
SOEHENDRO GAUTAMA, SH KANTOR
NOTARIS

Supriyanto
ALMATRA GROUP

Usman Koloay
USMAN KOLOAY KANTOR NOTARIS

Yondri Darto
YONDRI DARTO KANTOR NOTARIS

DENPASAR

Harry Diarkoro
KANTOR PPAT

I Gusti Ngurah Putra Wijaya
KANTOR PPAT

I Made Mertajaya
KANTOR PPAT

I Putu Chandra
JASA NOTARIS

Ida Monica E. Sijabat
KANTOR PPAT

Josef Sunar Wibisono
KANTOR PPAT

GORONTALO

Fitri Adam
MITRA GROUP

Gede Maha Gunada
PT. SINARINDO MULTI LESTARI

Gunawan Budiarto
NOTARIS/KANTOR PPAT

Hasna Mokoginta
NOTARIS/KANTOR PPAT

I Gede Oka Subari
PT. DAYA KARYA PERSADA

Soeharto Puluhiulawa
ASOSIASI PENGUSAHA INDONESIA
(APIINDO); PT HAFAIR MAS

Sri Murti Yunus
NOTARIS/KANTOR PPAT

Tommy Oroh
NOTARIS/KANTOR PPAT

Wirdawati Yasin
PT. NENGGA PRATAMA. INTERNUSANTARA

JAKARTA

Agung Pambudhi
KOMITE PEMANTAUAN PELAKSANAAN
OTONOMI DAERAH (KPPOD)

Boedi Rbeza
KOMITE PEMANTAUAN PELAKSANAAN
OTONOMI DAERAH (KPPOD)

Ig. Sigit Murwito
KOMITE PEMANTAUAN PELAKSANAAN
OTONOMI DAERAH (KPPOD)

Maria Regina Retno Budiastuti
KOMITE PEMANTAUAN PELAKSANAAN
OTONOMI DAERAH (KPPOD)

Robert Endi Jaweng
KOMITE PEMANTAUAN PELAKSANAAN
OTONOMI DAERAH (KPPOD)

Sri Mulyati
KOMITE PEMANTAUAN PELAKSANAAN
OTONOMI DAERAH (KPPOD)

H. SY. Fasha, ME
GABUNGAN PENGUSAHA KONTRAKTOR
NASIONAL (GAPEKNAS)

JAMBI

John Astra
KANTOR NOTARIS

Muhamad Kendro, S.T
CV JAYA RAYA GROUP

Yel Zulmardi, SH
KANTOR NOTARIS

Yunis Sasmito
PT. DARMA WANGSA ABADI

Zulfikar
PT.PSP

MAKASSAR

Arif Lino Padang
CV. JASA MANDIRI

Darniati
M. NATSIR THAIF SH, M KN KANTOR
NOTARIS

Lukas Palengka
CV. SUMBERKITA

Pitrajaya Umar
UD FIRDA JAYA PRIMA

Sahabuddin Nur
KANTOR NOTARIS

MANADO

Benny Sutanto
KANTOR NOTARIS

Ferdi B. Soetomo
CV. BANGUN Cipta SARANA

Hikmah Devi Hayatdian
KANTOR NOTARIS

Jerry N Ponto
CV. ANGIE

M.S.E. Pangemanan
KANTOR NOTARIS

Patricia Limpele
CV. MARVEL TAMA JAYA

Sembung Threesje
KANTOR NOTARIS

Syalomei T
PT. MINAHASA MANDIRI SEJAHTERA CAR.
MANADO

PELAKU PROFESI SEKTOR SWASTA

MATARAM

Amirudin
PT. ANTAREJA

Edi Hermansyah
NOTARIS/KANTOR PPAT

Ermi Purnamasari
ERMI PURNAMASARI KANTOR NOTARIS

I Dewa Ayu Gracia Guana Murthi
I DEWA AYU GRACIA GUANA MURTHI KANTOR NOTARIS

I Nengah Sukma Mulyawan
KANTOR NOTARIS

Indah Purwani
NOTARIS/KANTOR PPAT

Lalu Hamdi Agus
PT VARINDO LOMBOK

Muhammad Aroman
MUHAMMAD AROMAN KANTOR NOTARIS

Susi Agustina
PT. DABAKIR PUTRA MANDIRI

Wahyu Tanoyo
PT. CAHAYA KARYA NUSANTARA

MEDAN

Fery Susanto Limbong
KANTOR NOTARIS

Ikhsan Lubis
KANTOR NOTARIS

M. Syafei Lubis
KANTOR NOTARIS

Sri Damayani Barus
KANTOR NOTARIS

Tagor Mulya Parinduri
KANTOR HUKUM TAGOR MULYA PARINDURI, SH

Yusfrizal
KANTOR NOTARIS

Zainal Abidin
KANTOR HUKUM ZAINAL ABIDIN, SH

PALANGKA RAYA

A'an Agus P
CV. WIRA Cipta DESIGN

Agustri Paruna
KANTOR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Irwan Junaidi
KANTOR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Nurul Yayuk Indrayani
AGEN JASA NOTARIS

R.A. Setiyo Hidayati
KANTOR NOTARIS

Trisia Nova
KANTOR NOTARIS

Wanly Segar
CV. PRIME ART DESIGN

PALEMBANG

Ahsan Sohar
CV. TRIREKA BANGUN

Aprizal Andri Yanto
KANTOR NOTARIS

Ediyanto Rasyid
ASOSIASI PENGUSAHA

Elmadiantini
KANTOR NOTARIS

John Ismail
CV. DUTA ADHIKARA

Satya Darma Umar

Thamrin
KANTOR NOTARIS

Yandes Effriady
KANTOR NOTARIS

Zulkifli Sitompul
KANTOR NOTARIS

PEKANBARU

Ahmad Najmi
PT SOLID BANDAWA

Fery Bakti
KANTOR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Hotden Nainggolan
KAMAR DAGANG DAN INDUSTRI NASIONAL (KADIN)

Muhammad Thomas Bietun
CV AREBA

Qadafi
PT. INDONESIA RIAU SRI AVANTIKA

Ritawati
KANTOR NOTARIS

Rony Ardiansyah
DEWAN KEHORMATAN NASIONAL INKINDO

Samharnen
KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Sri Hartika
KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

PONTIANAK

Basuki Raharjo
KANTOR NOTARIS

Hernawan
AKUNTAN PUBLIK

Mada Reni Damanik
NOTARIS/KANTOR PPAT

Mahendra Jaya
PT. JASA PUTRA KHATULISTIWA

Sudharnoto
SARJONO BUDI SUDHARNOTO AKUNTAN PUBLIK

Syarbini Ikhsan
KAP.SYARBINI IKHSAN

SEMARANG

Diah Purwaning Nugrahini
KANTOR NOTARIS

Dyah NurWidayati
PT. MUARA PANCA UTAMA

Esti Handayani
KANTOR NOTARIS

Irawati Dyah Asrining Pratiwi
KANTOR NOTARIS

Madiyana Herawati
KANTOR NOTARIS

SURABAYA

Bambang Setyobudi
CV. BANGKIT PUTRA ANDALUS

Bambang Soegeng
PT. WARINGIN MEGAH

Fahrudin Zein
KANTOR NOTARIS

Flora Agustine Aritonang
NOTARIS/KANTOR PPAT

Henny Rugian
NOTARIS/KANTOR PPAT

Herawati Eliasari
NOTARIS/KANTOR PPAT

Kusrini Purwijanti
NOTARIS/KANTOR PPAT

Rahardjo
KANTOR NOTARIS

Wiwik Yulianti
KANTOR NOTARIS

SURAKARTA

Adib Sujarwadi
CV. RANCANG BANGUN

Arif Nurharyanto
BAHANA Cipta Karsa, PT

Bambang Widiyanto
DUTA WIRYA

Sri Murtini
KANTOR NOTARIS

Sukandar
PT. KHARISMA

Sunarto
KANTOR NOTARIS

Toto Susmono Hadi
KANTOR NOTARIS

Udin Darsono
PERUM BUMI SARASWATI SURAKARTA

YOGYAKARTA

FX Adi Siswanto
AGEN JASA

Hermastuti Dwi Cahyani
HERMASTUTI DWI CAHYANI KANTOR NOTARIS

M.Y. Catur Fitri Susilowati
NOTARIS/KANTOR PPAT

Maria Yasinta Catur Fitri Susilowati
THOMAS SANTOSA WIJAYA GUNAWAN KANTOR NOTARIS

MF Jenny Setiawati Yosgiarso, SH
KANTOR NOTARIS/PPAT MF JENNY SETIAWATI

Muhsin Aris Widiatmoko
CV. LAWANG AGUNG

R. Mahyana Radilya
CV. TRI MATRA

R.M. Ariyo Triwanto Hening Santosa
R.A. ANITA DEWI MEIYATRI KANTOR NOTARIS

Sajiyo Perwita Karya
PT PERWITA KARYA

Sasongko Noryadi Siswosudarmo
SASONGKO NOTARIS/KANTOR PPAT



KEMENTERIAN NEGARA
PENDAYAGUNAAN APARATUR
NEGARA DAN REFORMASI BIROKRASI



Komite Pemantauan
Pelaksanaan Otonomi Daerah

WWW.DOINGBUSINESS.ORG/INDONESIA



Pemerintah Australia



Pemerintah Finlandia



Pemerintah Kerajaan Belanda



Pemerintah Selandia Baru



Pemerintah Swiss